Vol. I
No. 31



Wednesday
7th April, 1954

HYDERABAD LEGISLATIVE ASSEMBLY DEBATES

Official Report

PART II—PROCEEDINGS OTHER THAN QUESTIONS AND ANSWERS

CONTENTS

Note:—In this part, a star (*) at the beginning of a speech denotes confirmation not received.

GOVERNMENT PRESS
HYDERABAD-DN.
1954

THE HYDERABAD LEGISLATIVE ASSEMBLY

Wednesday, the 7th April, 1954

The House met at Half Past Eight of the Clock

[MR. SPEAKER IN THE CHAIR]

Questions & Answers

(*See Part I.*)

Motion Re: Extension of time for submission of the Report of the Committee on Unemployment and Under-Employment.

The Minister for Public Works and Labour (Dr. G.S. Melkote) Sir, I beg to move :

" That the time fixed for the presentation of the Report of the Committee on Unemployment and Under-employment shall stand extended till 30th June, 1954".

Mr. Speaker : The question is :

" That the time fixed for the presentation of the Report of the Committee on Unemployment and Under-employment shall stand extended till 30th June, 1954 ".

The motion was adopted.

L.A. Bill No. XII of 1954, The Hyderabad House (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954

The Minister for Local Govt. and Education (Shri Gopalrao Ekbote) : I beg to move :

" That L.A. Bill No. XII of 1954, the Hyderabad Houses (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954, be read a second time ".

Mr. Speaker : The question is :

" That L.A. Bill No. XII of 1954, the Hyderabad Houses (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954, be read a second time ".

The motion was adopted.

Clause 2.

Shri S. L. Newasikar (Aurangabad): I beg to move:

"That in lines 2 and 3 of sub-para (*ii*) of para (*b*), for or "part of such building or hut, but does not include a room in a hotel or boarding house", substitute: provided further that it does not include a room in a hotel or boarding house."

Mr. Speaker: Amendment moved.

*شری سری پت راؤ نواسیکر - مسٹر اسپیکر سر - جو ترمیم میں نے پیش کی ہے اسکی غرض صرف یہ ہے کہ پیارا گراف (بی) کے سب پیارا (ii) کی لائین ۲ و ۳ میں جو عبارت ہے اسکی وجہ سے غلط فہمی پیدا ہورہی ہے - جو الفاظ میں نے ترمیم کے طور پر پیش کئے ہیں اگر ان الفاظ کی بجائے میرے پیش کئے ہوئے الفاظ کو رکھا جائے تو منشاء پورے طور پر واضح ہوسکے گا - میرا امنڈمنٹ یہ ہے کہ جہاں ہاؤز کی تعریف کیگئی ہے وہاں اس تعریف میں کونسی چیزیں شامل کرنا چاہئے اورکونسی چیزیں خارج کرنا چاہیئے یہ بتایا گیا ہے - پہلے یہ بتایا گیا تھا کہ بورڈنگ ہاؤز یا ہوٹل کا کمرہ اس میں داخل نہ ہوگا - میری ترمیم سے بھی وہ منشاء ظاہر ہورہا ہے لیکن الفاظ اسلئے تبدیل کئے جارہے ہیں کہ منشاء ذرا واضح ہوجائے - اسلئے مجھے امید ہے کہ میری ترمیم کو قبول کیا جائیگا -

شری کے - اننت ریڈی (پالکنڈہ) - مسٹر اسپیکر سر - یہ جو ترمیم پیش کیگئی ہے اور الفاظ کی تبدیلی چاہی جارہی ہے اسکے متعلق میں یہ عرض کرونگا کہ پیارا گراف (۲) میں جو تعریف کیگئی ہے وہ بجائے خود ٹھیک ہے - اور جو ترمیم اب پیش کیگئی ہے وہ ٹھیک طور پر نہیں بیٹھتی - اس میں ,, پرووائیڈڈ فردر ,, (Provided-further) کے جو الفاظ استعمال کئے گئے ہیں وہ یہاں سوٹ (Suit) نہیں ہوتے ہیں اور اسکی ضرورت ہی نہیں ہے - میں نہیں سمجھتا کہ اس ترمیم سے کوئی خاص فرق پڑتا ہے - برخلاف اسکے اوریجنل بل (Original Bill) میں جو الفاظ ہیں وہی سوٹ (Suit) ہورہے ہیں -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - مسٹر اسپیکر سر - آنریبل ممبر نے ٹھیک کہا کہ جو ترمیم آئی ہے اسکی وجہ سے اوریجنل بل میں کوئی فرق نہیں ہوتا - غالباً آنریبل ممبر (شری نواسیکر) نے اس مقصد کے تحت کہ اس دفعہ کے الفاظ سے غلط فہمی پیدا ہونے کا امکان ہے اپنی امنڈمنٹ موو (Move) کی ہے - کلاز (۲) کے سب کلاز (بی) کے پیارا (۲) میں لفظ ,,ہٹ,, (Hut) کے بعد کاما دیا گیا ہے - اسکے بعد اس لائین میں .... but does not include لکھا گیا

ھے - جو کہ سپریٹ لائین میں ھونا چاھئیے تھا - اس کے لئے انہوں نے یہ الفاظ اس میں سے نکالنے کی خواھش کی ھے 'Or part of such building or hut

لیکن یہ الفاظ نہیں نکلے جاسکتے - یہ ویسے ہی رھینگے - البتہ

"but does not include a room in a hotel or boarding House.'

کے الفاظ کے پہلے کاما رھنے کی وجہ سے غلط فہمی ھونے کا امکان تھا - وہ اسکو دور کرنا چاھتے ھیں - اس کے لئے انہوں نے یہ ترمیم پیش کی کہ

'or part of such building or hut, but does not include a room in a hotel or boarding house'.

'provided further that it does not include a room in a hotel or boarding house.'

یہ رکھا جائے - تاکہ غلط فہمی پیدا نہ ھو - لیکن میں ان سے گزارش کرونگا کہ اگر وہ اپنی امنڈمنٹ میں اسطرح کی ترمیم کرلیں تو میں اسکو قبول کرلونگا - یعنی 'or part of such building or hut' یہ الفاظ تو ویسے ھی رھینگے - البتہ اس کے پہلے جو کاما ھے اسکی بجائے وھاں سمی کولن لگایا جائیگا اور

'but does not include a room in a hotel or boarding house'.

کے الفاظ سپریٹ لائین میں آجائینگے - اسطرح ڈرافٹنگ کے لحاظ سے یہ کلاز ایک مکمل کلاز ھوجائیگا - اگر وہ اس چیز کو منظور کرتے ھیں تو میں انکی ترمیم قبول کرتا ھوں -

شری سری پدراؤ نواسیکر - میں اسکو قبول کرتا ھوں یعنی اس میں الفاظ or 'part of such building or hut' قائم رھینگے -

شری بی - ڈی - دیشمکھ (بھوکردن - عام) - بہتر ھوتا کہ وہ واپس لے لیتے -

مسٹر اسپیکر - اسکے معنی یہ ھونگے کہ الفاظ 'or part of such building or hut' قائم رھینگے اور اسکے بعد الفاظ 'but does not include a room in a hotel or boarding house' رھینگے -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - " ھٹ " کے بعد بجائے کاما کے سمی کولن آجائے گا اور اسکے بعد کے الفاظ دوسری لائین سے شروع ھونگے -

شری کے انت ریڈی - اس میں لفظ فردر (Further) کی بھی ضرورت نہیں ھے -

شری گوپال راؤ اکبوٹے۔ یہ صحیح ہے ۔ چونکہ پہلے سے کوئی پراویژو نہیں
ہے اس لئے فردر (Further)کی ضرورت نہیں ہے ۔ پروائڈڈ دٹ
(Provided that) کافی ہے ۔

مسٹر اسپیکر۔ تو لفظ فردر (Further) نکال دیا جائے۔ چونکہ یہ امنڈمنٹ
ایزامنڈڈ (Amendment as amended) قبول کرلی گئی ہے اس لئے میں سمجھتا
ہوں کہ اسکو ووٹ (Vote) پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے ۔

The question is :

"That Clause 2 as amended stand part of the Bill"

The motion was adopted. Clause 2 as amended was added to the Bill.

Clause 3

Shri K. Ananth Reddy: Sir I beg to move :

(*a*) "That in line 3 of sub-clause (1), between 'any' and 'house' insert 'residential'.

(*b*) Omit the explanation.

Mr. Speaker: Amendment moved.

شری کے ۔ اننت ریڈی ۔ کلاز (۳) جو اس بل میں رکھا گیا ہے پہلے کے حکم
نگرانیٔ امکنہ میں یہ چیز نہیں تھی ۔ گورنمنٹ نے شائد یہ مناسب سمجھا کہ چونکہ
اکثر مقامات پر گورنمنٹ کے دفاتر کے لئے یا ملازمین سرکار کے لئے مکانات نہیں مل رہے
ہیں اس لئے یہ پراویژن (Provision) رکھا جائے ۔ اس کے تحت یہ
رکھا گیا ہے کہ جب کوئی مکان خالی ہو یا کوئی نیا مکان تعمیر ہو تو اوس کی اطلاع
کنٹرولر کو دیجائے اور کنٹرولر اس مکان کو مناسب سمجھے تو کسی گورنمنٹ آفیسر
کو یا گورنمنٹ آفیسس کے لئے الاٹ (Allot) کرے ۔ میں کہونگا کہ جب کوئی
مکان خالی ہو تو اس کی اطلاع کنٹرولر کو دینے کے متعلق جو لزوم رکھا گیا ہے وہ
کہاں تک مناسب ہو سکتا ہے۔ جو رسٹرکشن (Restriction) آپ عائد
کر رہے ہیں وہ کہاں تک مناسب ہو سکتا ہے۔ میں نے امنڈمنٹ کے ذریعہ یہ خواہش
کی ہے کسی مکان کی بجائے کسی ریسیڈنشیل (Residential) مکان
رکھا جائے ۔ کیونکہ اگر یہ خیال کیا جاتا ہے کہ گورنمنٹ کے آفسرس میں یا آفس
کے لئے مکانات کی قلت ہے تو پھر اون کو وہی مکان الاٹ کیا جا سکتا ہے جو ریسیڈنشیل
پرپز (Residential purpose) کے لئے استعمال ہوتا ہو ۔ اس لئے میں نے

یہ ترمیم پیش کی ھے کہ اینی (Any) اور ھاؤز (House) کے درمیان رسیڈینشیل (Residential) کے الفاظ داخل کئے جائیں -

مسٹر اسپیکر - آفس کے لئے جو مکان درکار ہوگا اوس کو کیا ریسیڈینشیل ھاؤز کہا جا سکتا ھے؟

شری کے - اننت ریڈی - وہ تو رسیڈینشیل پرپز کے لئے ھوگا -

مسٹر اسپیکر - آپ خود غور کیجئیے کہ آفس کے لئے ریسیڈنشیل مکان لیاجاسکتا ھے -

شری کے - اننت ریڈی - میں اس ترمیم پر زیادہ پرس (Press) نہیں کرتا بلکہ اسکو واپس لے لیتا ھوں - البتہ اکسپلینیشن (Omit Explanation) اومٹ کرنے کے متعلق میری جو ترمیم ھے اوسکے متعلق یہ کہونگا کہ اس اکسپلینیشن میں یہ بتایا گیا ھے کہ جو نیا مکان تعمیر ھوگا تو اوسکو ویکینٹ (Vacant) مکان سمجھا جائےگا - اس کی وجہ سے یہ ھوگا کہ جتنے نئے مکان بنیگے اون پر کنٹرولر کی آنکھ رھے گی - اور اون کو گورنمنٹ کے ملازمین یا گورنمنٹ آفیسس کے لئے دیا جائیگا - پرانے مکانات کی حد تک آپ چاھیں تو رکھ سکتے ھیں لیکن اسکو نئے مکانات سے متعلق نہ کیا جائے - اس وجہ سے میں نے اکسپلینیشن کو ڈیلیٹ (Delete) کرنے کی خواھش کی ھے- میں اس ترمیم کو پرس کرتا ھوں اور پہلے کی ترمیم کو واپس لیتا ھوں -

مسٹر اسپیکر - آپ پہلے کی ترمیم کو واپس لے رھے ھیں یا موو (Move) نہیں کر رھے ھیں -

شری کے - اننت ریڈی - موو تو کر چکا ھوں -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - (اے) تو واپس لے رھے ھیں اور (بی) کو ویسے ھی بر قرار رکھ رھے ھیں لیکن اس میں بھی کوئی اھمیت نہیں ھے - اس لئے اسکو بھی واپس لینا چاھئیے - جو اکسپلینیشن ھے وہ دفعہ کو واضح کرنے کے لئے رکھا گیا ھے- دفعہ میں " ھاؤز " (House) کا جو لفظ رکھا گیا ھے وہ در اصل پرانے اور نئے دونوں مکانات پر حاوی ھوگا - لیکن کوئی شبہ نہ ھو اور قانون کی تعبیر میں کوئی غلط فہمی پیدا نہ ھو اس لئے اسکو اکسپلینیشن کے ذریعہ واضح کیا گیا ھے - اس اکسپلنیشن میں یہ کہا گیا ھے کہ اس دفعہ کے اغراض کے لئے نئے مکان کو بھی ویکینٹ (Vacant) سمجھا جائیگا - میں نہیں سمجھتا کہ جن اغراض کے لئے مکانات لئے جائینگے اون اغراض کے تحت پرانے مکانوں کو بمقابل نئے مکانات کے کم اھمیت حاصل ھوگی - نئے اور پرانے مکانات کی کوئی اھمیت نہیں رھتی اس لئے میں اون سے استدعا کرونگا کہ وہ اس پر مکرر غور کر کے اس ترمیم کو بھی واپس لے لیں تو اصل غرض جو اس دفعہ کی ھے وہ بہت حدتک پوری ھو جاتی ھے-

مسٹر اسپیکر ۔ کیا آپ امنڈمنٹ (اے) واپس لے رہے ہیں ؟

شری کے ۔ اننت ریڈی ۔ امنڈمنٹ (بی) بھی واپس لیتا ہوں ۔

I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : The question is :

"That clause 3 stand part of the Bill"

The motion was adopted.

Clause 3 was added to the Bill.

Clause 4.

Shri S. L. Newasikar : I beg to move :

(*a*) "That in lines 2 and 3 of sub-clause (1), for 'such enquiry as the Controller thinks fit', substitute :

'Summary enquiry'."

(*b*) "That in line 3 of paras (*a*) and (*c*) and in line 2 of the proviso to sub-clause (2) for 1st of April, 1941, substitute: '5th April 1944."

(*c*) "Add the following after the existing proviso to sub-clause (2)—

'Provided further that where no such records are available the Controller may take into consideration the capital value of the premises."

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri V. B. Raju (Secunderabad-General) : I beg to move :

(*a*) "That in line 3 of para (*a*) of sub-clause (3) for '12½': substitute '8⅓."

(*b*) "That in line 2 of para (*b*) of sub-clause (3), for '15' substitute '12½'."

(*c*) "That in line 1 of para (*c*) of sub-clause (3), after 'mensem' insert: 'but does not exceed Rs. 100 per mensem'."

(*d*) "That in para (*i*) of sub-clause (4) —

(*i*) in line 2: for '100' substitute '50';

(*ii*) in line 3: for '50' substitute '37½' ".

(*e*) "That in line 2 of para (*ii*) of sub-clause (4), for '100' occurring in two places, substitute '50'. "

Mr. Speaker: Amendment moved.

شری سری پد راؤ نواسیکر - اسپیکر سر - میں نے پہلی جو امنڈمنٹ پیش کی ہے
ہے وہ کلاز (۳) کے سب کلاز (اے) کے لئے ہے - اوس میں اصل الفاظ یہ ہیں -

'such enquiry as the Controller thinks fit'

ان الفاظ کی وجہ سے کنٹرولر کو یہ اختیار تمیزی دیا گیا ہے وہ جو ضرورت سمجھے کرے۔
تحقیقات کو اس طرح اوس کے صوابدید پر چھوڑنا مناسب نہیں تھا - اس لئے میں نے اون
الفاظ کی بجائے " سمری انکوائری (Summary enquiry) سبسٹیٹیوٹ
(Substitute) کرنے کے متعلق ترمیم پیش کی ہے - جو انکوائری ہوگی
وہ سمری (Summary) انکوائری ہوگی - دوسرا مقصد یہ ہے کہ کنٹرولر
کے صوابدید پر تحقیقات کو چھوڑنے سے ممکن ہے کہ مقدمات بہت زمانے تک چلتے
رہیں - اور جلد تصفیہ نہ ہوسکے - اس لئے سمری انکوائری کے الفاظ سبسٹیٹیوٹ کرنے
کے لئے میں نے ترمیم پیش کی ہے - جو میں سمجھتا ہوں کہ مناسب اور قابل منظوری
ہے - اس کے بعد میں نے جو ترمیم پیش کی ہے وہ کلاز (۳) کے سب کلاز (۲) کے پیارا
(اے) اور (سی) کے لئے ہے - اوس میں الفاظ فرسٹ اپریل سنہ ۱۹۴۱ع کی بجائے
میں نے ۵ - اپریل سنہ ۱۹۴۴ ع رکھنے کی خواهش کی ہے - اوسکی وجہ یہ ہے کہ
قانون کرایہ امکنہ جو پہلے متعلق کیا گیا تھا وہ یکم خورداد سنہ ۱۳۵۳ ف کو متعلق
کیا گیا تھا اوسکی کرسپانڈنگ (Corresponding) تاریخ ۵ - اپریل سنہ ۴۴ ع
آتی ہے - اس لئے اوس تاریخ کو بیس (Base) بناکر اس دفعہ کے تحت تصفیہ
ہونا زیادہ مناسب ہے - اس لئے میں نے تینوں جگہوں پر تاریخ بدلنے کے لئے ترمیم
پیش کی ہے - تیسری ترمیم اس کلاز میں جو پیش کی گئی ہے وہ اس وجہ سے پیش کی گئی
ہے کہ فیر رنٹ (Fair Rent) فکس (Fix) کرنے کے سلسلہ میں
بعض بعض مقامات پر رنٹل ویالیو (Rental Value) کے متعلق جس کا
ذکر پراویژو میں کیا گیا ہے مواد مہیا نہیں ہوسکتا - تو ایسی صورت میں کیا کیا جانا
چاهئے - اس لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی کہ ایسی صورتوں میں مکان کی کیپٹل ویالیو
(Capital Value) کو دھیان میں رکھکر رنٹ کا تصفیہ کیا جاسکتا ہے -
اس چیز کا خیال رکھنا ضروری ہے - عام طور پر اصول بھی یہی ہے میونسپالٹیز

دوسرے مقامات پر رنٹ فکس کرنے کے سلسلہ میں رنٹل ویالیو نہیں بلکہ کیپٹل ویالیو بھی دیکھی جاسکتی ہے - اس لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے جو قابل منظوری ہے -

* *Shri V. B. Raju*: Sub-clause 3 (*a*) of the Bill reads as follows:

(*a*) if the rate or rental value exceeds Rs. 25 per mensem but does not exceed Rs. 50 per mensem, an increase not exceeding 15 per cent on such rate or rental value :

I have suggested $8\frac{1}{3}\%$ instead of $12\frac{1}{2}\%$.

Mr. Speaker: Can the hon. Member try to speak in Hindi,

Shri V. B. Raju: I can do better in Telugu (Laughter) Anyway, I will try.

مدراس ایکٹ میں انہوں نے ۳ - ۸۱ پرووائڈ (Provide) کیا ہے - مدراس میں سنہ ۱۹۴۰ع کو بیسک سال لیا گیا اور انکریز فسٹ اپریل ۱۹۴۱ع کو ۳ - ۸۱ دیا گیا ہے -

May I ask the hon. Minister whether it has been amended ?

Shri GopalRao Ekbote: It has only been discussed. Hon. Shri Niwasekar has moved an amendment.

Shri V. B. Raju: I think we have passed that stage. Has any amendment been moved ?

Shri Gopalrao Ekbote: Shri Niwasekar has already moved an amendment.

شری وی - بی - راجو - یہاں ۱۹۴۴ع کو بیس بنایا جا رہا ہے - سنہ ۱۹۴۴ع کے پرائس انڈکس (Price index) کو دیکھیں توکم ازکم ۵۰ فیصد تک اضافہ ہوا - مدراس میں ۱۹۴۰ع کو بیس لیکر ۳ - ۸۱ اضافہ کیا گیا ہے لیکن ہمارے پاس ساڑھے بارہ فیصد رکھیں تو یہ زیادہ ہوتا ہے - اس نقطہ نظر سے حیدرآباد کی پچھلی ہسٹری کو یاد رکھتے ہوئے میں ۱۹۴۱ع ہی کو لیا ہوں کیونکہ بمبئی اور مدراس کے مقابلہ میں حیدرآباد میں پرائسس (Prices) اسی پروپورشن (Proportion) سے نہیں بڑھیں - اسلئے کہ حیدرآباد کا ایک ایزولیٹیڈ (Isolated) پوزیشن تھا - یہاں کی کرنسی اور کسٹم کی وجہ سے کاسٹ آف

لیونگ انڈکس (Cost of living index) اتنا نہیں بڑھا - اسلئے میں اسکو ۳ - ۱ ۸ کرنا چاھتا ھوں اور امید کرتا ھوں کہ منسٹر صاحب اسکو اکسپٹ (Accept) کرینگے -

اسی طرح دوسرے کلاز میں بھی ساڑھے بارہ فیصد لانے کے لئے میرا کہنا ہے - (سی) میں میں سمجھتا ھوں کہ پرنٹرس ڈیول (Printer's devil) ھوا ھے یا ممکن ھے کہ اسکو چھوڑ دیا گیا ھو -

" If the rate or rental value exceeds Rs. 50 per mensem an increase not exceeding 20 per cent on such or rental value;

The next clause says :

If the rate of rent or rental value exceeds Rs. 100 per mensem, an increase not exceeding 25 percent on such rate or rental value.

دونوں جگہوں پر یہ رکھا گیا ھے کہ ۵۰ روپیے سے بڑھے تو اتنا - سو روپیے سے بڑھے تو اتنا - میں سمجھتا ھوں کہ یہ ٹیکنیکل چیز ھے منسٹر صاحب اسکو قبول کرینگے -

اسکے بعد رنٹل ویالیو کے لئے یہ ھے

" If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 100 per mensem.

میں اسکے دو کیٹیگریز بنانا چاھتا ھوں -

Which does not exceed Rs. 50 and which exceeds Rs. 50 or which exceeds Rs. 100.

میں اسکو ایسا بنانا چاھتا ھوں -

After the amendment the clause will read like this :

If the rate or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50 per mensem, an increase not exceeding $37\frac{1}{2}\%$ . . . ."

" If the rate or rental value referred to in sub-section (2) exceeds Rs. 50 per mensem an increase not exceeding 50%.'

میں یہ سجیسشن (Suggestion) رکھا ھوں اور منسٹر صاحب سے اسکے متعلق جواب سننا چاھتا ھوں - بہر حال میرا زیادہ تر انٹرسٹ (Interest)

رسیڈنشیل بلڈنگس (Residential buildings) سے متعلق ہے - نان رسیڈنشل بلڈنگس کے جو بڑے بڑے دوکاندار وغیرہ ہیں وہ تو اسکو ادا کرسکتے ہیں لیکن چھوٹے کرایہ داروں کے لئے ریلیف (Relief) ملنا ضروری ہے -

ہاؤز کے مفاد کے لئے کلکتہ ہاؤز رنٹ ایکٹ میں جو پرسنٹیج ہے میں وہ بھی پڑھکر سنانا چاھتا ہوں -

"Where the premises are used for residential purposes or mainly for residential purposes, the standard rent shall be the basic rent increased by $6\frac{1}{4}\%$ if the basic rent per mensem is not more than Rs. 50.

$12\frac{1}{2}\%$ per mensem if the basic rent per mensem is more than Rs. 50, but not more than Rs. 150"

اسطرح مدراس میں ۳ - ۸۱ اور کلکتہ میں ۴ - ۶۱ پرسنٹ ہے اور بیسک ایر (Basic year) بھی ۱۹۴۴ع کو بنایا گیا ہے - اس لحاظ سے امنڈمنٹ آیا ہے اسلئے میں سمجھتا ہوں کہ یہ امنڈمنٹ حکومت کے لئے اکسپٹیبل (Acceptable) ہوگا -

مسٹر اسپیکر - آپ بہت اچھا ہندی بھاشن (भाषण) کرتے ہیں -

* شری جی گوپال راؤ (پاکھال) - مسٹر اسپیکر سر - ابھی جو امنڈمنٹ آنریبل ممبر شری نواسیکر صاحب نے پیش کیا اس میں انہوں نے ۱۹۴۱ع کو بجائے سنہ ۱۹۴۴ع کو بیسک ایر (Basic year) بنانے کے لئے تجویز پیش کی ہے - ابھی ایک آنریبل ممبر نے ۱۹۴۱ع تا ۱۹۴۴ع کی نسبت حیدرآباد میں کاسٹ آف لیونگ کا تذکرہ کیا - میں اس سلسلہ میں ایوان سے یہ عرض کرنا چاھتا ہوں کہ سنہ بجائے سنہ ۱۹۴۱ع کے سنہ ۱۹۴۴ع سے اسکو بڑھایا جائے تو اسکے معنے یہ ہیں کہ کرایہ میں اور بھی اضافہ ہوگا - اوریجنل (Original) ایکٹ میں تو یہ ہے کہ ۱۹۴۱ع رکھکر اس سے بارہ مہینے پہلے سے شمار ہوگا - اگر اس سے پہلے سے لاگو کرنے کی کوشش کی جائے تو قانون میں کوئی بڑی پیچیدگی واقع نہوگی - اسلئے کہ سنہ ۱۹۴۰ع کو بیسک ایر لیتے ہیں تو میونسپل کارپوریشن کا جو ٹیکس ہے وہ بھی لینے کے لئے اسکے بعد کے کلاز میں بتلایا گیا ہے - تب اسکے معنے یہ ہونگے کہ ۱۹۴۰ع کے مقابلہ میں سو یا پون سو فیصد کا اضافہ کرایہ میں ہوگا - فیر رنٹ کا جب تعین ہوگا تو کنٹرولر کو انہی چیزوں کے بارے میں سوچنا پڑیگا - اب ترمیم کے قبول ہونے کے بعد ۱۹۴۴ع کے حالات پر غور کیا جائیگا - ۱۹۴۰ع کے مقابلہ میں ۱۹۴۴ع میں میونسپل کارپوریشن کے ٹیکس میں اضافہ ہوا ہے - ایک ترمیم جو میں موو (Move) نہیں کرسکا وہ کلاز ۶ سے متعلق تھی اس میں یہ تھا کہ -

To the circumstances of the case including any amount paid by the tenant by way of premium or any other like sum in addition to the rent after the 1st April, 1941.

کل بھی اسکے متعلق منسٹر صاحب سے جواب مانگا گیا تھا لیکن اسکا کوئی کلاریفیکیشن (Clarification) نہیں کیا گیا - اسکے معنے یہ ھیں کہ ۱۹۴۰ع میں جو بیسک کرایہ تھا ۱۹۴۴ع میں اس میں اضافہ ھوا - اب رنٹ کنٹرولر سنہ ۱۹۴۴ع کے کرایہ کو کنسیڈریشن (Consideration) میں لے تو اسکے معنے یہ ھونگے کہ پہلے کے مقابلہ میں سو یا ڈیڑھ سو فیصد کا اضافہ ھوگا - لیکن میں سمجھتا ھوں کہ کہ جنگ کے فوری بعد اتنا انفلیشن (Inflation) وغیرہ نہیں تھا اسلئے میں چاھتا ھوں کہ ۱۹۴۰ع ھی کو برقرار رکھا جائے تاکہ اسکو بیسک ایر ماننے کے بعد کرایوں میں ۱۵ - ۲۰ - ۲۵ گنا اضافہ ھونیکی وجہ سے ٹیکس میں اضافہ ھوتو پھر اسکا اثر کرایہ داروں پر نہ پڑے - آنریبل ممبر فار سکندرآباد نے جو ترمیم پیش کی ھے اسکو قبول کرنے سے بھی کچھ زیادہ اثر نہیں ھوگا اسلئے سنہ ۱۹۴۰ع کو برقرار رکھتے ھوئے یہ ترمیم مان لیجائے تو مناسب ھوگا تاکہ چھوٹے کرایہ داروں پر اثر نہ پڑے -

شری کٹھ رام ریڈی - (نلگنڈہ - عام) - میرا ایک امنڈمنٹ ٹودی امنڈمنٹ ھے - آنریبل ممبر فار سکندرآباد نے جو امنڈمنٹ پیش کیا ھے اس میں

۳ / ۱ ۸ کے بجائے ۵

۲ / ۱ ۱۲ کے بجائے ۱۰

نان اکسیڈنگ ۲۰ پرسنٹ کے بجائے ۱۵ پرسنٹ اور ڈی میں ۵۰ پرسنٹ کے بجائے ۲ / ۱ ۳۷ پرسنٹ رکھا گیا ھے وہ ۲۵ پرسنٹ کی اجازت دیتا ھوں -

مسٹر اسپیکر - میں ۵ بنانے - ۱۰ بنانے اور ۲ / ۱ ۳۷ بنانے کی اجازت دیتاھوں - آپ اسکو لکھکر دیجئے - چونکہ اوریجنل ایکٹ کے (سی) میں کوئی امنڈمنٹ نہیں اسلئے ۲۰ کے بجائے ۱۵ کرنے کی اجازت امنڈمنٹ ٹو امنڈمنٹ کے طور پر نہیں دیجاسکتی -

شری کٹا رام ریڈی - اسکے لحاظ سے امنڈمنٹ دیا گیا ھے - امنڈمنٹ یہ ھے کہ سنہ ۱۹۴۴ع کو حد قرار دیا جائے اس وقت کے معیار زندگی کے لحاظ سے رکھنا پڑیگا - اس لئے میں نے جو امنڈمنٹ دیا ھے اسکو قبول کیا جانا چاھئے -

شری بی - ڈی - دیشمکھ - کلاز (۴) پر ۳ ترمیمات آئی ھیں - میں چند ترمیات کو سپورٹ (Support) کرتا ھوں اور چند کی مخالفت کرتا ھوں - پہلا امنڈمنٹ آنریبل ممبر شری نواسیکر کا ھے - وہ چاھتے ھیں کہ

'such enquiry as the controller thinks fit'

کی بجائے سمری انکوائیری (Summary enquiry) رکھا جائے - لیکن ہمیں اس بات کو پیش نظر رکھنا ہے کہ کنٹرولر ایک جوڈیشیل آفیسر ہوتا ہے - وہ حالات کے لحاظ سے حسب ضرورت باضابطہ تحقیقات کرسکتا ہے - اگر وہ مناسب سمجھے تو سرسری تحقیقات کریگا یا تفصیلی - بہرحال یہ ایسی ترمیم نہیں ہے جس پر میں بہت زیادہ زور دوں -

ان کی دوسری ترمیم (بی) کی میں مخالفت کرتا ہوں - کیونکہ سنہ ۱۹۴۰ع سے انڈکس (Index) نمبر بڑھتا گیا - یہاں فسٹ اپریل ۱۹۴۱ع بیسک ایر کے طور پر رکھا گیا ہے - اسکی تائید کرتے ہوئے میں کہونگا کہ ۴۴ کی جو ترمیم آئی ہے وہ ٹیننٹس کے حق میں مضرت رساں ہوگی - کیونکہ ۴۴ میں جنگ ختم ہورہی تھی - اس وقت معیار گرتا گیا - اور اس لحاظ سے اس دفعہ کی غرض و غایت ختم ہوجائیگی - یہ چار سال کا جو عرصہ ہے وہ نہ صرف حیدر آباد بلکہ پورے ہندوستان اور ساری دنیا میں ان دنوں ضروریات زندگی کی قیمتیں دن بدن بڑھتی گئیں -

دوسرا امنڈمنٹ جو آنریبل ممبر شری وی - بی - راجو نے موو کیا ہے اسکی نسبت میں کہونگا کہ ۴۱ ہی کو بیس ایر لینا چاہئے - ۴۴ کی ترمیم مناسب نہیں ہے - شری وی - بی - راجو نے جو دوسرا امنڈمنٹ موو کیا ہے وہ زیادہ موزوں اور مناسب ہے - اس پر آنریبل ممبر نے جو ترمیم موو کی ہے وہ ٹھیک ہے - اس کی روشنی میں میں کچھ کہونگا کہ جو شرح رکھی گئی ہے اس میں لازمی طور پر کمی ہونی چاہئے - آج ہم دیکھتے ہیں کہ کلکتہ جیسے انڈسٹریل ایریا (Industrial area) میں شرح ساڑھے چھ فیصد رکھی گئی ہے - حیدر آباد تو انڈسٹریل ایریا نہیں ہے - یہاں ساڑھے بارہ فیصد رکھا جانا ٹیننٹس کے حق میں کس قدر مفید ہوسکتا ہے اس پر غور کرنا چاہئے - اس قانون کے منشاء پر تو دونوں جانب کے آنریبل ممبرس متفق ہیں - اور موور آف دی بل بھی چاہتے ہیں کہ پرسنٹیج کم ہو - میں سمجھتا ہوں کہ آنریبل ممبر شری وی - بی - راجو نے جو ترمیم پیش کی ہے وہ زیادہ موزوں اور مناسب ہے - اور مجھے امید ہے کہ موور آف دی بل کم از کم اسکو قبول لینگے - ممکن ہے وہ آنریبل ممبر کتا رام ریڈی کی ترمیم کو مناسب نہ سمجھیں لیکن کم از کم شری راجو کے امنڈمنٹ سے تو وہ متفق ہونگے - (سی) کو ڈیلیٹ (Delete) کرنے کے بارے میں گو امنڈمنٹ موو نہیں ہوا ہے میں اس پر زور نہیں دیتا - آنریبل ممبر شری نواسیکر کے پہلے امنڈمنٹ کی جو ۱۹۴۴ع کا ہے میں مخالفت کرتا ہوں - میں نے دفعہ (۴۴) کے سلسلے میں اپنے یہ چند خیالات ہاؤس کے سامنے رکھے ہیں -

شری ایے - راج ریڈی (سلطان آباد) - مجھے کچھ زیادہ کہنا نہیں ہے - لیکن فیررنٹ کے بارے میں جو

:Such enquiry as the controller thinks fit '

کی بجائے (سمری انکوائیری) (Summary enquiry,) رکھنے کے لئے جو ترمیم لائی گئی ہے ’’ سمری انکوائیری ،، کے الفاظ کوئی معنی نہیں رکھتے ۔ اور وہ مجہول ہوجاتی ہے ۔ سمری انکوائیری کا مقصد دو تین طریقوں سے ہوتا ہے ۔ ایک تو قانون مالگزاری میں جو طریقہ بتایا گیا ہے ۔ دوسرا کلاز (۳۰) کے تحت گورنمنٹ کو رول بنانے کا اختیار ہے ۔ اسکے تابع کرسکتے ہیں ۔ بہرحال سمری انکوائیری کے الفاظ رکھنے سے کوئی خاص مفہوم نہیں نکلتا ۔ اس بارے میں محرک سجسٹ (Suggest) کریں تو مناسب ہے ۔

شری عبد الرحمن (ملک بیٹھ) ۔ اسپیکر سر ۔ شری سی ایچ ۔ وینکٹ رام راؤ کی ترمیم موو نہیں ہوئی ہے ۔

Shri Ch. Venkat Rama Rao (Karimnagar) : I beg to move:

Add the following as para (*i*) of sub-clause (4) :—

' (*i*) If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50/ per mensem an increase not exceeding twenty-five per cent on such rate or rental value.' "

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری سی ایچ ۔ وینکٹ رام راؤ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ میرا امنڈمنٹ اسلئے ہے کہ عام طور پر ٹیکسس میں اضافہ ہوتا ہے تو مالک مکان اس کی ذمہ داری کرایہ دار پر ڈالدیتا ہے ۔ اس کلاز میں کوئی ایسے الفاظ نہیں ہیں جنکی وجہ سے زائد ٹیکس کی ادائی کا بار مالک مکان اورکرایہ دار دونوں پر مساوی یا مالک مکان پر زیادہ ڈالا جائے ۔ ہمارے میونسپالٹیز میں ہر تین یا پانچ سال میں ٹیکسس کا رویژن (Revision) ہوتا ہے اور ہر رویژن میں ٹیکسس کچھ نہ کچھ اضافہ ہی ہوتے ہیں ۔ اونر آف دی ہاؤس (Owner of the House) ٹیکس اضافہ ہوتے ہی اتنا اضافہ کرایہ میں بھی کردیتا ہے یا اس اضافہ سے بڑھکر بھی کرایہ بڑھادیتا ہے ۔ میں چاھتا ہوں کہ اگر ٹیکس میں اضافہ ہوتو سکا ۲۰ فیصد بارکرایہ دار پر پڑے ۔ میں سمجھتا ہوں کہ آنریبل موور آف دی بل اسکو قبول کرینگے ۔

Mr. Speaker : It relates to non-residential houses. Sub-clause (4) of Clause 4 says: 'In fixing the fair rent of a non-residential house, the Controller may allow.....'

کیونکہ آپ نے جس طریقے سے رکھا ہے وہ یہ ہے کہ

" Add the following as para (*i*) of sub-clause (4)....."

شری کے - وینکٹ رام راؤ (چنا کنڈور) - نتیجے کے طور پر جو ہوگا سو ہوگا -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (۴) پر جو ترمیمات آئی ہیں ان میں کچھ اصولی بھی ہیں - جہاں تک آنریبل ممبر شری نواسیکر کی ترمیم کا تعلق ہے میں اسکو قبول کرتا ہوں - ظاہر ہے کہ کلاز (۱۹) کے خلاف ہونے سے بچانے کیلئے یہ ترمیم ضروری تھی - دفعہ ۱۹ کے لحاظ سے ضابطہ دیوانی اس سے متعلق ہوگا - اور شہادت قلمبند کرنیکا وہی طریقہ ہوگا جو سمری (Summary) مقدمات میں ہوتا ہے - اور اس کلاز میں کنٹرولر کو اختیار دیتے ہیں کہ وہ سمری کرے یا رگیولر (Regular) تحقیقات کرے - اس لحاظ سے اختیار تمیزی کنٹرولر کیلئے باقی نہیں رہتا - ایک آنریبل ممبر کو یہ شبہ ہوا کہ اسکی وجہ سے مقصد پورا نہیں ہوگا - لیکن کلاز (۴) کو اگر (۱۹) کے ساتھ ملاکر پڑھا جائے تو مطلب پورا ہو جاتا ہے - اسکے علاوہ سمری انکوائیری ایک ٹکنیکل ٹرم (Technical term) ہے جسکے دیوانی اور فوجداری مقدمات میں معین معنی لئے جاتے ہیں - اسلئے میں نہیں سمجھتا کہ قانونداں اصحاب کو اس سے کوئی غلط فہمی پیدا ہونے والی ہے - اسکا حوالہ جزاً کلاز (۱۹) میں دیا گیا ہے - اس لئے میں اے کے امنڈمنٹ کو قبول کرتا ہوں - ”بی“ کے تعلق سے اسکو پڑھیں تو غلط فہمی ہو رہی ہے - ”بی“ کے امنڈمنٹ کو میں قبول کرتا ہوں - وہ اسلئے ضروری ہے کہ سنہ ۱۳۵۳ف کا جو پہلا قانون تھا - یہاں ترمیم کے ذریعہ یہ بتانے کی کوشش کیجا رہی ہے کہ اوسکے پہلے سال کو بیس سال بنایا جائے - سنہ ۵۳ف سے اب تک کئی مقدمات اوس بیس سال کے لحاظ سے فیصل پاچکے ہیں - اگر ہم اوس بیس سال کو بدل دیں تو ظاہر ہے کہ ان تمام مقدمات میں اچھاڑ پچھاڑ کرنا پڑیگا - آنریبل ممبر فار سکندر آباد نے اس سلسلہ میں جو آرگیومنٹ (Argument) کیا ہے وہ بہت ہی مناسب ہے - انہوں نے کہا کہ اس زمانہ میں حیدر آباد کی جو کنڈیشن (Condition) تھی یعنی جنگ شروع ہوچکی تھی اور سال چھ مہینے بعد ہی معاشی مشکلات محسوس ہونے لگے تھے - اون حالات میں وہ چیز ٹھیک تھی لیکن موجودہ صورت میں اگر ریٹرا سپکٹیو ایفکٹ (Retrospective effect) دیا جائے تو ٹھیک نہوگا - بیس سال کو تبدیل کیا جائے تو کرایہ دار پر اثر پڑیگا اور یہ کچھ ٹھیک نہوگا - چونکہ ہم بھی کرایہ دار کو متاثر کرنا نہیں چاہتے ہیں اسلئے جو ترمیم ”بی“ سے متعلق پیش ہوئی ہے میں اسکو قبول کرتا ہوں -

شری کے - وینکٹ رام راؤ - پرانے تصفیہ شدہ کارروائیوں کے تازہ ہونے کا امکان پایا جارہا ہے تو اوس سے لینڈ لارڈس کو بھی فائدہ پہنچنے کا امکان ہے -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - لیکن ہم نہیں چاہتے کہ لینڈ لارڈ ہو یا لیننٹ انکو بیس سال میں مبتلا کیا جائے - یونیفارمیٹی (Uniformity) کے لحاظ سے

جس بیس سال کو قبول کرلیا گیا ہے اسکو تبدیل کرنا مناسب نہوگا ۔ اسلئے میں اس ترمیم کو قبول کرتا ہوں ۔

جہاں تک " سی " کا تعلق ہے معزز ممبرس کو معلوم ہے کہ کئی جگہ پر پراپرٹی ٹیکسس (Property taxes) نہیں تھے اس لئے دفعہ میں کوئی صراحت نہ تھی کہ فیر رنٹ (Fair rent) کے تعین کا کیا طریقہ ہوگا ۔ پہلے قانون میں یہ تھا کہ پراپرٹی ٹکسس سے فیر رنٹ کا تعین نہیں کیا جا سکتا ۔ دوسرے صوبجات میں بھی جہاں جہاں پراپرٹی ٹکسس نہیں تھے وہاں بھی یہ طریقہ اختیار کیا گیا ہے کہ جو کیا پیٹل انوسٹمنٹ کیا گیا ہے اوس کے لحاظ سے تعین کیا جائیگا ۔ اس لحاظ سے میں "سی " کو بھی قبول کرتا ہوں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ گویا آپ تینوں ترمیات کو قبول کررہے ہیں ؟

شری گوپال راؤ اکبوٹے ۔ جی ہاں ۔ جہاں تک آنریبل ممبر فار سکندرآباد کی ترمیات کا تعلق ہے میں اے ۔ بی اور سی کو قبول کررہا ہوں ۔ لیکن اون کی ہے ۔ میں یہ وجوہات کی بناء پر نہیں جنکی صراحت ممبر موصوف نے واضح کرونگا کہ پرائزانڈکس (Price index) یالیونگ انڈکس (Living index) کا مقابلہ ہمارے یہاں سے اور شیڈیولڈ پریسیڈنسی ٹاؤنس (Scheduled presidency Towns) سے نہیں کیا جا سکتا ۔ وہاں تو پہلے سے ہی کرائے بڑھے ہوئے ہیں ۔ مدراس بمبئی کلکتہ میں تو سنہ ۳۹ ۔ ۱۹۴۰ع سے پہلے ہی کرائے بڑھے ہوئے تھے ۔ ان مقامات پر جو پرسنٹیج مقرر کیا گیا ہے وہ پرائیز انڈکس یا لیونگ انڈکس کے اعتبار سے نہیں مقرر کیا گیا بلکہ مکانات کی تعمیر کے سلسلہ میں لیبر (Labour) اور میٹیریل کاسٹ اکسپنسس (Material Cost Expenses) میں جو اضافہ ہوا ہے اس کے لحاظ سے مقرر کیا گیا ہے ۔ مدراس میں سنہ ۴۴ ۔ ۱۹۴۶ میں ریگیولر قانون بنایا گیا تھا لیکن ڈیفینس آف انڈیا ایکٹ کے تحت اسکو ختم کردیا گیا اور سنہ ۱۹۴۲ میں جو شرح انہوں نے مقرر کی تھی وہ میٹیریل کاسٹ اور لیبر وغیرہ کے لحاظ سے مقرر کی گئی تھی لیکن اگر اسطرح پروپورشنیٹ (Proportionate) اضافہ کریں تو ٹیننٹ برداشت کرنے کے لئے تیار نہیں ہوتے ۔ بہر حال وہاں کی شرح کا دوسرے صوبوں سے مقابلہ کرنے کے بعد آنریبل ممبر فار سکندر آباد کی ترمیم کو قبول کرنے میں مجھے عذر نہیں ہے ۔ گویا اے ۔ بی اور سی یہ تینوں ترمیات میں قبول کرتا ہوں ۔

ڈی کے متعلق میں آنریبل ممبر فار سکندرآباد سے ادباً یہ استدعا کرونگا کہ وہ اس ترمیم پر مکرر غور کریں ۔ میں نے اپنی تقریر میں اسکی صراحت کی ہے کہ اگر یہ

ترمیم رسیڈینشل پرپزز (Residential Purposes) کے لئے ہے تو لو انکم (Low income) رکھنے والوں کو فائدہ پہنچانا ہمیں مقصود ہے ۔لیکن جو ہائی انکم (High income) والے لوگ ہیں اور نان رسیڈنیشل بلڈنگس سے بہت زیادہ نفع کما رہے ہیں انہیں فائدہ پہنچانا نہیں چاہتے ۔ ڈی کی ترمیم کے ذریعہ آنریبل ممبر یہ چاہتے ہیں کہ سو کی بجائے پچاس اور پچاس کی بجائے ساڑھے سینتیس کردئے جائیں ۔ میں کانکریٹلی (Concretely) دو کیسس ایوان کے ملاحظہ میں رکھنا چاہتا ہوں ۔ ایک ایسا کرایہ دار ہوتا ہے جو معمولی سی چھوٹی ملگی کرایہ پر لئے ہوئے ہوتا ہے لیکن وہ شیرس بروکر (Shares broker) ہوتا ہے اور ہزاروں لاکھوں روپیہ کا کاروبار کرتا ہے اور کافی منافع کماتا ہے ۔ اور دوسری طرف پان والے یا چھوٹے چھوٹے پیشے انجام دینے والے چھوٹے بیوپاری ہیں ۔ ان دونوں کے تعلق سے علحدہ علحدہ طور پر کیس رنٹ کنٹرولر کے پاس جائیگا تو ظاہر ہیکہ دونوں کے مختلف حالات اور آمدنی کے پیش نظر پچاس یا (۳۷½)فیصد کا تعین کیا جائیگا ۔ مین یہ عرض کرونگا کہ ایسے لوگوں کو مدد کرنا ہمیں مقصود نہیں ہے جو ہزاروں لاکھوں روپیہ کماتے ہیں بلکہ ایسے لوگوں کی مدد کرنا چاہتے ہیں جو اپنے اندر پیئنگ کیپسٹی (Paying Capacity) نہیں رکھتے ۔ البتہ جو زیادہ کرایہ ادا کرنے کی کیپسٹی رکھتے ہیں اون کے ساتھ کوئی رعایت منظور نہیں ہے۔ اسلئے میں آنریبل موور آف دی امنڈمنٹ سے یہ کہونگا کہ انہوں نے جس رجحان کے تحت اسکو پیش کیا ہے اس میں کوئی اہمیت نہیں ہے اور میں سمجھتا ہوں کہ اگر وہ ان امور پر غور کرلیتے تو اسکو پیش بھی نہ کرتے ۔ مدراس کا مقابلہ کرکے دیکھیں تو معلوم ہوگا کہ نان رسیڈینشیل پریزز کے ایسے مکانات کیلئے جو سنہ ۱۹۳۰ع سے پہلے تعمیر کئے گئے ہیں انہوں نے (۵۰) فیصد یا (۱۰۰) فیصد رکھا ہے ۔ اور ۱۹۳۰ کے بعد کے نان رسیڈنشیل بلڈنگس جیسے شاپس ۔گودام ۔ سینما ۔ تھیٹرس وغیرہ کے لئے (۵۰) اور (۳۷½) رکھا ہے ۔ لیکن یہاں ہم نے یہ امتیاز بھی نہیں رکھا ہے ۔ حیدرآباد کے خاص حالات کے اعتبار سے ہم نے اسکو قبول نہیں کیا کیونکہ اس میں فرق کرنے سے فائدہ نہیں ہے ۔ ان وجوہ کی بناء پر جو میں نے ایوان کے سامنے رکھے ہیں مجھے امید ہے کہ آنریبل موور آف دی امنڈمنٹ ڈی اور ای کو واپس لینگے ۔

اور اس کے بعد کی ترمیم.....

***Mr. Speaker*: That Amendment was not moved.**

شری گوپال راؤ اکبوٹے ۔ اسکے بعد شری سی ۔ ایچ ۔ وینکٹ رام راؤ صاحب کی ایک ترمیم ہے جو کسی قدر غلط فہمی پر مبنی معلوم ہوتی ہے ۔ خود وہ بھی اس سے متفق ہونگے کہ یہ کچھ ریزنیبل (Amendment) نہیں ہے ۔ بات یہ ہے کہ ٹکس کی ادائی سے بچنے کے لئے مالکان مکان کو فی الواقعی جو کرایہ وصول ہورہا ہے

اوسکو ظاہر کرنا نہیں چاہتے پراپرٹی ٹکس کے جتنے رجسٹرات ہیں انکے اندراجات اس لحاظ سے غلط ہیں سنہ ۱۹۴۴ء میں جتنے ٹیکس لئے جاتے تھے کرایہ کی شرح کے لحاظ سے ٹیکس وصول کرنے کا قانون نہیں تھا لیکن میں اپنے معلومات کی بناء پر جو مجھے بلدیہ کے تعلق سے ہیں یہ بتاسکتا ہوں کہ سنہ ۱۹۴۴ء کے بعد سے ٹیکسس سے بچنے کے لئے لوگوں نے یہ طریقہ اختیار کیا کہ اپنی جائیداد کا جو کرایہ آرہا ہے اوس سے کم کرایہ بتاتے ہیں ۔ لیکن اب اگر انکو اسطرح مجبور کیا جائے تو وہ اس بات پر مجبور ہونگے کہ ٹیکس کے اغراض کے لئے بھی صحیح کرایہ بتائیں ۔ جتنا کہ وہ وصول کرتے ہیں ۔ اسلئے میں آنریبل موور آف دی اسنڈمنٹ سے خواہش کرونگا کہ وہ اس ترمیم کی منظوری پر اصرار نہ کریں تاکہ واقعی طور پر جو کرایہ وصول ہورہا ہے اوسکا اندراج بلدیہ کے رجسٹرات میں ہوسکے اس سے بلدیہ کو فائدہ ہوگا ۔ اور فیررنٹ کے تعین میں جو گڑبڑ ہے وہ بھی نہوگی ۔ ان حالات کے تحت اس ترمیم کے قبول کرنے سے میں اپنے آپ کو مجبور پاتا ہوں ۔ میں آنریبل ممبر سے پرارتھنا کرونگا کہ وہ اپنی ترمیم کو واپس لیں ۔ اسکے علاوہ مجھے یہ بھی کہنا ہے کہ وہ ترمیم یہاں بیٹھتی بھی نہیں ہے (۴) میں ایک پیاراگراف (Paragraph) پہلے سے موجود ہے اسکو ویسے ہی برقرار رکھکر دوسرا پیرا ایڈ (Add) کرنا مناسب نہیں ہے ۔اسلئے میں کہونگا کہ وہ اپنی ترمیم واپس لیں تو مناسب ہوگا ۔

مسٹر اسپیکر ۔ شری نواسیکر نے جو توسیات پیش کی ہیں وہ قبول کی جا رہی ہیں اسلئے انکو ووٹ پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے ۔

شری وی ۔ بی ۔ راجو کی جن تین ترمیمات کو قبول کیا گیا ہے انکو بھی ووٹ پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے ۔

شری رام ریڈی صاحب کی جو ترمیمات آئی ہیں کیا اسکو ووٹ پر رکھیں گے ؟

شری کے وینکٹ رام راؤ ۔ اگر آنریبل ممبر اکسپٹ (Accept) کررہے ہیں تو اوس امنڈمنٹ کو ووٹ پر رکھنے کی ضرورت نہیں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ اگر اکسپٹ نہیں کر رہے ہیں تو وہ چاہیں تو وتھ ڈرا (Withdraw) کر سکتے ہیں ۔

Shri K. Rami Reddy: I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House was withdrawn.

بات یہ ہے کہ اے ۔ بی ۔ سی امنڈ منٹ تو اکسپٹ ہوچکے ہیں ۔ ڈی اور ای کو ووٹ پر رکھنا ہے ۔

شری وی ۔ بی راجو میں (ڈی) اور (ای) وتھ ڈرا کرنا چاہتا ہوں ۔

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

شری کے - وینکٹ رام راؤ - (ای) وتهہ ڈرا نہیں کر سکتے کیونکہ سی بیچ وینکٹ رام راؤ صاحب نے بهی امنڈ منٹ دی ہے۔

مسٹر اسپیکر - شری - وی - بی راجو کو تو اپنی امنڈ منٹ کے وتهہ ڈرا کرنے یا نہ کرنے کا اختیار ہے۔ البتہ سی - بیچ وینکٹ رام راؤ صاحب کی امنڈمنٹ کا ابهی تصفیہ نہیں ہوا اس لئے کیا میں اوس کو ووٹ پر رکهدوں ؟

Mr. Speaker : The question is :

"Add the following as para (*i*) of sub-clause (4) :—

'(*i*) If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50/- per mensem an increase not exceeding twenty five per cent on such rate or rental value".

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

"That clause 4 as amended stand part of the Bill".

The motion was adopted.

Clause 4 as amended was added to the Bill.

Clause 5

Shri K. Ramireddy : Sir, I beg to move :

"That in line 2 of the proviso to sub-clause (*i*) for '6' substitute '3'.

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri S. L. Newasekar : Sir, I was standing outside when my name was called out by you. I may be permitted to move my amendment now.

Mr. Speaker : The hon. Member ought to have been present in the House at that time. All right, he can move his amendment.

Shri S. L. Newasekar : I beg to move :

"That in line 5 of sub-clause (1) for the Word "permission" substitute the Word "consent".

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری کٹھ رام ریڈی ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ میں نے کل بھی جنرل ڈسکشن کے وقت عرض کیا تھا کہ کلاز (ہ) میں ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ (Not exceeding six per cent) جو امپرو منٹ (Improvement) کے سلسلہ میں رکھا گیا ھے وہ زیادہ ھے۔ آج کل کی سوسائیٹی اور ماحول کے لحاظ سے یہ توقع کرنا کہ ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھا جائے تو کم ھوگا ۔ درست نہیں ۔ اگر ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھیں گے تو وہ لوگ اپنے اختیارات چھ پرسنٹ تک ھی استعمال کرینگے۔ اگر مالک مکان کچھ ریپیر (Repair) کرے تو وہ اس کے تحت کرایہ میں اضافہ بھی کریگا جس کے لئے آپ نے رکھا ھے کہ وہ چھ پرسنٹ سے زیادہ نہیں ھوگا ۔ میں آنریبل منسٹر سے عرض کرونگا کہ وہ میری امنڈمنٹ پر غور کریں اور ناٹ اکسیڈنگ چھ پرسنٹ کی بجائے ناٹ اکسیڈنگ تھری پرسنٹ رکھا جائے ۔ چھ پرسنٹ بہت زیادہ ھے اسکی وجہ سے کرایہ داروں پر سختی ھوگی میں امید کرتا ھوں کہ آنریبل موور آف دی بل اس امنڈ منٹ کو قبول فرمائینگے ۔

*شری سری پدراؤ نواسی کر ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ کلاز (ہ) میں میں نے جو ترمیم پیش کی ھے وہ صرف ایک لفظی ترمیم ھے ۔ اس کلاز میں یہ بتایا گیا ھے کہ اگر مالک مکان مکانات میں تعمیر کا اضافہ کرے تو ایسی صورت میں کرایہ میں اضافہ ھو سکتا ھے۔ اگر کرایہ دار مکان پر قابض ھے تو اوسکی درخواست پر یا اوسی اجازت سے مالک مکان نے کوئی تعمیر اضافہ کی ھے تو کرایہ میں اضافہ کا حق ھوگا ۔ کرایہ دار کی اجازت لئے بغیر مالک مکان تعمیر میں اضافہ نہیں کر سکتا ۔ یہاں جو الفاظ پرمیشن (Permission) کے رکھے گئے ھیں وہ درست نہیں معلوم ھورھے ھیں۔ پہلے تو اس کلاز میں وہ الفاظ آگئے ھیں

if the house is then in the occupation of a tenant at the tenant's request.

اس لئے اس کے بعد پرمشن (Permission) کا لفظ درست نہیں معلوم ھوتا ۔ اس لئے میں نے وھاں کنسنٹ (Consent) کا لفظ رکھا ھے۔ کرایہ دار کی رضامندی سے مالک مکان تعمیر میں اضافہ کرے تو کرایہ میں اضافہ کر سکتا ھے ۔ اس لئے میں عرض کروں گا کہ میری ترمیم قبول فرمالی جائے ۔

شری کے - وینکٹ رام راؤ- دفعه (۵) میں لفظ '' پرمشن '' کی بجائے لفظ '' کنسنٹ '' رکھنے کی ترمیم ٹریژری بنچس کی جانب سے پیش کیگئی ہے - اور اسی آرڈر میں ہماری جانب سے بھی چھ پرسنٹ کی بجائے تین پرسنٹ رکھنے کے متعلق ترمیم پیش کیگئی ہے - قبل اس کے که میں سود کے متعلق کچھ عرض کروں الفاظ پرمشن اور کنسنٹ کے مسئله میں کچھ عرض کرونگا - میں لفظ پرمشن اور لفظ کنسنٹ میں کچھ زیادہ فرق نہیں پاتا - کچھ ڈگریز (Degrees) کا فرق ھوسکتا ھے لیکن لفظ پرمشن سے گھبرانے کی ضرورت نہیں ھے - وھاں الفاظ یه ھیں -

at his expense and if the house is then in the occupation of a tenant at the tenant's request or with his permission.

جب کرایه دار خودمطالبه کریگا تو اوسکی درخواست پرمرمت کیجائیگی ورنه کوئی جھگڑے کی بات نہیں - لیکن جہاں خود مالک مکان تعمیر و ترمیم کرنا چاھتا ھے تو اوس سے کرایه دارکو تعلق نہیں ھوگا - یہاں پرمشن کا لفظ اس لئے رکھا گیا ھے که جب مالک مکان مکان کی تعمیر و ترقیم کریگا تو اوس وقت کرایه دارکو اپنا بوریا بستر بانده کر باھر چلے جانا پڑیگا - چونکه کرایه دار اس کا رسک (Risk) لیتا ھے اس لئے دفعه میں یه لفظ ھے اگر پرمشن کا لفظ نه رکھا جائے اور اگر مالک مکان کوکرایه دار سے پیچھا چھڑانا ھوتو اوسکو گھر سے نکالنا ھوتو وہ معمولی سا حیله یه پیش کردیگا که میں مکان تعمیر کرنا چاھتا ھوں - یا اسٹرکچرل آلٹریشن (Structural alteration) کرنا چاھتا ھوں آپ چلے جائیے - اسٹرکچرل آلٹریشن ایسے الفاظ ھیں که ایک کمره یا پارٹیشن کی بھی درستی کیجائے تو وہ بھی اسٹرکچرل آلٹریشن کی تعریف میں داخل ھوسکتا ھے - مالک مکان اس سے فائده اٹھاکر معمولی حیلے حوالے کر کے کرایه دارکو پریشان کرسکتا ھے اور اسے کرایه دارکو گھر سے بیدخل کرنے کا موقع حاصل ھوجائیگا - میں اس دفعه کے بنانے والوں کی نیت پر شبه نہیں کررھا ھوں - لیکن اگر اس دفعه میں پرمشن کی بجائے کنسنٹ کا لفظ اگر ھم رکھیں تو مس یوز (Misuse) کرنے کا امکان ھے - اس قسم کے امکانات کی طرف توجه مبذول کرانے کی ضرورت ھے- اس طرح میں سمجھتا ھوں که پرمشن کی بجائے کنسنٹ کا لفظ رکھنے کی جو کوشش کی جارھی ھے اوسکا کوئی جواز نہیں ھے - اس کوجیسا کا ویسا ھی رکھیں تو مناسب ھوگا - اسکے بعد سود کا مسله ھے- سود کے سلسله میں اس دفعه (۵) کے ذریعه مالک مکان کو ایک موقع فراھم کیا جارھا ھے که اسٹرکچرل آلٹریشنس اور اس کے ساتھ ساتھ تعمیر و ترمیم کرنے کے سلسله میں زائد کرایه کا وہ مطالبه کرسکتا ھے - دفعه (۴) کے تحت تو مکان کا فیر رنٹ تعین کیا جاسکتا ھے جب وہ ایک مرتبه معین ھوجائے تو پھر اوس میں اضافه کرنے کا موقع دفعه (۵) کے تحت رکھا جارھا ھے - یه چیز صاف طور پر ھمارے تجربه میں آرھی ھے اور ھم لوگ جانتے ھیں که دفعه (۴) کو بیس بنا کر جو کرایه اضافه کیا جائیگا آیا وہ کرایه یہاں کے حالات کے تحت

موزوں ہوگا - وہ یہاں کے حالات کے تحت موزوں نہیں ہوگا کیونکہ اس کی وجہ سے دگنا اور تگنا کرایہ میں اضافہ ہوگا - اس لئے میں کہونگا کہ دفعہ (۴) یہاں کے حالات کے مطابق نہیں ہے - اس دفعہ کو بیس بنا کر رنٹ میں رڈکشن (Reduction) کی کوشش کیجائے تو وہ دوسری بات ہے - لیکن جب کبھی رنٹ میں رڈکشن کے متعلق کرایہ دار کی جانب سے کوشش کیجائیگی تو مالک مکان کی جانب سے اوسکو بیدخلی کے ذریعہ یا اور ذرائع سے پریشان کیا جائیگا - آپ اس سلسلہ میں سانپ مرے اور لکڑی بھی نہ ٹوٹے والی پالیسی اختیار کرر ہے ہیں - گو میں مانتا ہوں کہ تعمیر و ترمیم کے سلسلہ میں اگر کرایہ دار مکان خالی کر کے چلا جائے اور تعمیر او ترمیم ہونے کے بعد دوسرے دفعہ کے لحاظ سے اوسی کے قبضہ میں دینا ضروری ہے - لیکن وہ تعمیر و ترمیم کتنے دنوں تک چلتی رہیگی یہ سوال ہے - جب ایک دفعہ کوئی شخص مکان سے بیدخل ہوجاتا ہے تو پھر اوسکو سرچھپانے کے لئے کوئی نہ کوئی دوسرا انتظام کرنا ہی پڑتا ہے - اور پھر تعمیر و ترمیم کے بعد جب مالک مکان پر تقاضہ کرنے کی ضرورت آپڑتی ہے تو کرایہ میں اضافہ ہوجاتا ہے - اس قسم کے احکام جو لٹ آوٹ (Let out) کئے گئے ہیں

اوس پر غور کرنے کی ضرورت ہے- تعمیر و ترمیم یا اسٹرکچرل آلٹریشن کے سلسلہ میں مالک مکان جو سرمایہ لگاتا ہے اوس پر ہم مالک مکان کو چھہ پرسنٹ سود لگانے کی اجازت دے رہے ہیں - گو اس میں ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھا گیا ہے لیکن مالک مکان کی جانب سے ہمیشہ یہ کوشش ہوگی کہ وہ اپر لمٹ (Upper limit) تک ہی پہنچ جائے - اس لئے جو میگزیمم ہم پرووائڈ کر رہے ہیں اسکو اگر گھٹا دیں تو ٹھیک ہوگا - کیونکہ آج ہم یہ دیکھہ رہے ہیں کہ کہیں بھی چھہ پرسنٹ سود نہیں مل سکتا - بینک میں بھی اگر رقم رکھی جائے تو اوس میں تین پرسنٹ سود ہی ملتا ہے- ممکن ہے حکومتی قرضہ جات کے تحت چار پرسنٹ بھی دیتے ہوں- آج کل مارکٹ کی کنڈیشن ایسی ہے کہ کوئی شخص بھی چھہ پرسنٹ سود حاصل نہیں کر سکتا -کل میں نے عرض کیا تھا کہ مکان کی تعمیر میں جو سرمایا لگایہ جاتا ہے وہ ڈیڈ کیپٹل (Dead capital) ہوتا ہے- جہاں سرکولیٹنگ کیپٹیل (Circulating Capital) پر ہی ۶ پرسنٹ سود کوئی شخص حاصل نہیں کرسکتا وہاں گرڈیڈ کیپیٹل پر ۶ پرسنٹ سود حاصل کرنے کی اجازت دے رہے ہیں - یہ کہاں تک صحیح ہے اس کو بھی سوچنا ضروری ہے- جو اشخاص مکانات پر سرمایہ لگاتے ہیں ان کے بارے میں یہ سمجھا جانا چاھئیے کہ منافع بخش طریقہ پر انوسٹمنٹ کرنے کے لئیے انہیں کوئی اور ذریعہ نہیں ہے- ان حالات میں اس فیکٹر (Factor) کو بھی اپنی درشٹی میں لاتے ہوئے ۶ پرسنٹ تک ہم جو سجسٹ کر رہے ہیں وہ ٹھیک نہیں ہے- مکان پر سرمایہ لگاتے ہیں تو وہ اپنے نزدیک یہ

سمجھتے ہیں کہ سیونگس بینک میں سرمایہ رکھا ہوا ہے کیونکہ مارکٹ کے اس اینڈ ڈاونس (Ups and downs) کا اس پر اثر نہیں ہوتا ۔ میں سمجھتا ہونکہ ٹپہ خانہ میں رقم رکھی جائے تو بھی اس کا اس شرح سے سود نہیں ملتا ۔ آج جو حالات ہیں ان پر حقیقت پسندانہ نقطہ نظر سے غور کیا جائے تو یہ صحیح نہیں ہو سکتا اس لئے ہمارے جانب سے جو ترمیم پیش کی گئی ہے میں امید کرتا ہوں کہ اسکو قبول کیا ئیگا ۔

شری گوپال راؤ اکبوٹے ۔ جہاں تک پہلی ترمیم کا تعلق ہے جس میں پرمیشن (Permission) اورکنسنٹ (Consent) کے الفاظ ہیں اسکو مین قبول کرتا ہوں ۔ وجہ بالکل ظاہر ہے کہ پرمیشن کے معنے اجازت اورکنسنٹ کے معنے رضامندی کے ہیں ۔ تعمیر و ترمیم جسکی بلدیہ اجازت دیتا ہے اسکو پرمیشن کہتے ہیں اور مالک جو قبول کرلیتا ہے اسکو کنسنٹ یا رضامندی کہتے ہیں ۔ اسلئے ڈرافٹنگ کے نقطہ نظر سے جو ورڈنگ استعمال کی گئی ہے وہ قابل قبول ہونا چاہئیے ۔

جہاں تک دوسری ترمیم کا تعلق ہے میں اسکو قبول کرنے سے مجبور ہوں ۔ اسکی وجہ بھی ظاہر ہے کہ کلاز ۲ میں ہم نے صاف طور پر نان اکسیڈنگ سکس پرسنٹ (Non-exceednig six per cent.) رکھا ہے ۔ بنک ریٹ ہمیشہ بدلتے رہتے ہیں ۔ وہ فلکچویٹنگ (Fluctuating) ہوتے ہیں ۔ اسلئے اسکو تین تک گھٹانا مناسب نہوگا ۔ جو مکانات بنائے جاتے ہیں ان پر اتنا صرفہ کرکے بنانے کے بعد اگر اس میں زیادتی کی جائے تو ہوگا یہ کہ ایک مرتبہ مکان بنانے کے بعد دو بارہ انوسٹمنٹ (Investment) کرنے کے لئے مالک مکان تیار نہوگا ۔ میں یہ سمجھنے سے قاصر ہوں کہ مکان کو ڈیڈ کیپیٹل (Dead Capital) کیسے تصور کیا جا رہا ہے کیونکہ جیسے زیورات وغیرہ ہوتے ہیں ویسا ہی مکان کا کیپٹل بھی ہوتا ہے ۔ اسکو پروڈکٹیو کیپٹل ہی سمجھنا چاہئیے جو لوگ معاشیات پڑھتے ہیں انہیں اکنامک رنٹ (Economic Rent) کی تھیوری (Theory) معلوم ہوگی ۔ وہ جانتے ہیں کہ فلکچویشن ہوتا رہتا ہے جو بنک ریٹ ہوتا ہے اسکو اس حد تک لایا جاسکتا ہے اسلئے میں یہ ترمیم منظور کرنے سے مجبور ہوں اور پرارتھنا کرونگا کہ آنریبل ممبر اسکو واپس لے لیں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ نواسیکر صاحب کی ترمیم منظور کرلیگئی ہے اسلئے اسکو ووٹ پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے ۔

Mr. Speaker: The question is:

"That in line 2 of the proviso to sub-clause (*i*) for the figure "6" substitute the figure "3"."

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

"That clause 5 as amended stand part of the Bill."

The motion was adopted.

Clause 5 as amended was added to the Bill.

Clause 6

Shri L. N. Reddy (Wardhannapet): I beg to move :

"That in line 4 of sub-clause (1) between the words "claim" and "such" insert the words "to the extent of half of."

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri Abdur Rahman : I beg to move :

"Re-number sub-clause (2) as sub-clause (3) and insert the following. as sub-clause (2) :—

"(2) Where the rate of tax or cess payable by the landlord in respect of any premises to a local authority is decreased the tenant shall be entitled to claim such decrease from the landlord in the rent payable."

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری ایل - این ریڈی - میں نے جو ترمیم پیش کی ہے اسکا مقصد صرف یہ ہے کہ ایک وقت فیر رنٹ مقرر ہو جاتا ہے تو اسکے بعد اگر کوئی سیس (Tax) یاٹیکس (Cess) اس مکان پر عائید کیا جائے تو اسکی پوری ذمہ داری اس بل کے لحاظ سے کرایہ دار پر عائید کی گئی ہے - میں چاہتا ہوں کہ اسکا بار آدھا کرایہ دار اور آدھا مالک مکان پر پڑے - اگر اسکو صرف کرایہ دار ھی پر عائید کریں تو یہ قرین انصاف نہوگا - فیررنٹ مقرر کرنے میں ایک ٹیکس ھی ڈسائڈنگ فیکٹر (Deciding factor) نہیں ہوتا بلکہ دوسری کئی چیزوں پر بھی غور کیا جاتا ہے جنھیں مدنظر رکھتے ہوئے رنٹ طئے کیا جاتا ہے - رنٹ طئے ہونے کے بعد جو بھی ٹیکس عائید ہوتا ہے وہ قیمت کے لحاظ سے طئے ہوتا ہے تو ایسی صورت میں پوری ذمہ داری ٹیننٹ پر ھی عائید کرنا صحیح نہوگا - اس کی پوری پوری ذمہ داری مالک مکان پر ہونا چاہئے کیونکہ وھی پورے حقوق ملکیت سے استفادہ کرتا ہے لیکن کلیتاً ٹیکس مالک مکان ھی پر عائید کیا

جائے تو یہ بھی ایک طرح کی سختی ہوگی اگر ایسا تصور ہے تو نصف ٹیننٹ اور نصف اونر(Owner) پر عائید کرنا چاہئے تا کہ دونوں کےلئے بھی سختی کا باعث نہو۔ اسکے علاوہ آجکل لوکل باڈیز اور میونسپالٹیز ہر دوسرے تیسرے سال ٹیکس میں اضافہ کرتی رہتی ہیں اگر وہ پورا اضافہ کرایہ دار پرھی عائیدکریں تو اسکے کرایہ دینے کی جو حیثیت ہے وہ اس سے متجاوز ہوجائیگا اسلئے میں یہ چاہتا ہوں کہ لوکل سس یا ٹیکس فیررنٹ مقرر ہونے کے بعد اضافہ ہوتو نصفا نصف کرایہ دار اور مالک مکان ادا کریں ۔

* شری کے اننت رام راؤ ۔ ٹیکس یا سیس میں اضافہ ہو تو کرایہ دار پر اسکی ذمہ داری عائید کی گئی ہے۔ لیکن اگر ٹیکس یا سیس میں کمی ہو تو کرایہ دار کیا اسکی نسبت سے کرایہ گھٹا سکتا ہے یا نہیں ۔ اس چیز کا لحاظ کرتے ہوئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے۔ جس نسبت سے ٹیکس یا سیس میں کمی کیجاتی ہے اسی نسبت سے کرایہ میں بھی کمی ہونی چاہئیے ۔ آنریبل منسٹر اس پر غور فرمائیں کہ جب ٹیکس میں اضافہ ہوتا ہے تو اسی تناسب سے کرایہ میں اضافہ کرنے کے لئے لینڈ لارڈ کو موقع دیا گیا ہے مگر کمی ہونیکی صورت میں یہ موقع کرایہ دار کو نہیں دیا گیا ۔اس کمی کو پورا کرنے کے لئے میں نے یہ تجویز پیش کی ہے اور امید کرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر اسکو قبول فرمائینگے ۔

شری عبدالرحمن ۔ میری ترمیم بہت سیدھی سادھی اور منصفانہ ہے۔ اس میں بحث طلب بات کچھ بھی نہیں ہے۔ دفعہ ۴ کے تحت کرایہ کے تعین ہونے کے بعد ٹیکس یا پٹی میں اضافہ ہوتا ہے تو مالک مکان کو اسکا اختیار دیا گیا ہے کہ وہ کرایہ دار سے وصول کرے۔ یہ خیر ٹھیک ہے اس لئے کہ اس کا بار ہوتا ہے ۔ لیکن جب ٹیکس یا پٹی میں کمی ہو جائے تو ظاہر ہے کہ کرایہ دار کے لئے بھی اسی حد تک کمی ہونا چاہئے اگرچیکہ کمی ٹیکس کی موجودہ حکومت سے کوئی امید نہیں کیجا سکتی ۔ آج کی موجودہ حکومت سے ہم اسکی توقع نہیں کرتے کہ وہ کمی کریگی ۔ اسکی ہمیں تھوڑی سی بھی توقع نہیں ہے۔ خدا اور بھگوان کے نام لینے کے بعد حکومت کچھ اور کرتی ہے تو وہ موجودہ ٹیکس میں کسطرح اضافہ کرتا ہے۔ ایسی صورت میں عملا ٹیکس میں کمی نہوگی لیکن اصول قانون کے لحاظ سے ایسا ہونا چاہئیے ۔ آج نہیں توکل ۔ کل نہیں تو برسوں ایسے واقعات ہونگے اس لئے اس سیدھی سادھی ترمیم کو قبول کرلیا جائے ۔

శ్రీ కె. యస్. నరసింహారావు : ఇట్లన్నారు :—

స్పీకర్, సర్,

ఈ క్లాజు ౬, స్థానిక సంస్థలు ఏమైనా పన్నులు పెంచినట్లయితే, ఆ పన్నుల పెంపకము యొక్క భాగము ఏదైతే వున్నదో, అది అద్దెకు వుంటున్న కిరాయదారు నుంచి వసూలుచేయుటానికి, ఇంటి

యజమానికి అధికారం అర్పిస్తోంది. ఈ క్లాజుకు రెండు సవరణలు తెచ్చాను. ౧. ఏదైతే టాక్సు పెరుగుతుందో, దానితో పాటే సగ భాగము వుండాలని టాక్సు తగ్గితే ఆ తగ్గింపును కూడా పొందే అవకాశము కిరాయదారుకు వుండాలని సవరణ తీసుకురాబడ్డది. అయితే ఒకటి దీనిలో స్పష్టం చేసుకోవాలి. ఈ బిల్లు జనరల్ డిస్కషన్ సందర్భంలో మినిస్టరుగారు ప్రస్తుతము చాలా ఈ రెంటు కంట్రోలు యాక్టులు (Rent Control Acts) ప్రపంచంలో ఎక్కడ వున్నాయి. ఆ రాష్ట్రానికి అవసరాలు ఏమిటి, భారదేశం ఎక్కడెక్కడ ఈ యాక్టులు వున్నాయి, వాటి నుంచి తీసుకొని ఏ విధంగా ఈ బిల్లు సిద్ధపరచబడ్డది, చెప్పారు. నేను కూడా ఇతర రాష్ట్రాలలోని రెంటు కంట్రోల్ యాక్టులు చూడటంకొరకు ప్రయత్నించాను. మన యాక్టు, ఆ యాక్టులతో పోలిస్తే, వాటిల్లో పనికి రానివి, తీసివేసేయు తగ్గవి ఒక గూర్పుగా కూర్చి మనవద్ద రెంటు కంట్రోలు యాక్టు అని తీసుకువచ్చారని అనుకోవలసివస్తోంది.

مسٹر اسپیکر - صرف ترمیم ہی کے بارے میں فرمائیے - جنرل ڈسکشن نہو -

شری کے- یل - نر سہوان راؤ - میں ترمیم کے بارے میں ہی کہہ رہا ہوں -

ఎందుకంటే ఈ క్లాజు ౬ ద్వారా, స్థానిక సంస్థలు పన్నులు పెంచినట్లయితే ఆ పన్నులు వసూలుచేసుకొనే అధికారం ఇంటి యజమానికి ఇవ్వడం జరిగింది. బొంబాయి యాక్టులో ఆ ప్రకారం యింటి యజమానికి యివ్వడం జరగలేదు. దీనికి సంబంధించి బొంబాయి యాక్టు ౧౦. ఎ—లో యీ విధంగా ఉంది:

"A landlord shall not be entitled to make any increase in the rent of any premises in the City of Bombay or any of the areas specified in the said schedule and let after the 31st day of March, 1949, on account of the payment by him of any increase in such rate or tax."

అనేది బొంబాయి యాక్టులో స్పష్టంగా వుంది. దీని ప్రకారం చూచినట్లయితే పన్నులు గనుక పెరిగినట్లయితే కిరాయదారు నుంచి వసూలుచేయాలనేది లేదు. మన బిల్లులో కిరాయదారు మీద, పన్నులు ఎక్కువ చేయబడినప్పుడు, బాధ్యత మోపే అవకాశం కల్పించారు కాబట్టి, పన్నులు తగ్గినప్పుడు కూడా, కిరాయదారుకు కూడా, తగ్గించే అవకాశం వుండాలని ఈ సవరణలో కోరడం జరిగింది. నేను కోరేదేమంటే, ఈ అమెండుమెంట్లు తమ మిత్రుల తరఫునుంచి రాలేదని అపోజిషన్ పక్షం నుంచి వచ్చాయని మంత్రిగారు చూడ కుండా ఆమోదించాలని, కిరాయదారుకు తోడ్పడేవి వదలిపెట్టి ఇంటియజమానికి తోడ్పడేవి మాత్రమే తీసుకురావడం న్యాయంకాదని చెబుతూ ఈ రెండు సవరణలు అంగీకరించవలెనని కోరుతున్నాను.

شری گوپال راؤ اکبوٹے - کلاز (۶) پر جو دو ترمیمات پیش کی گئی ہیں انکا ایک ہی مطلب ہے - وہ یہ چاہتے ہیں کہ جب مکان پر ٹیکس یا سس (Cess) بڑھے تو اس کی مناسبت سے ہی کرایہ میں نصف یا اس سے کم اضافہ ہو - لیکن ہم یہ سسٹم

قبول کر چکے هیں که ٹیکس کے رجسٹر میں ٹیکس کا اندراج هوگا - اس کے لحاظ سے
فیر رنٹ فکس هوگا - پرا ویزو میں یه بتایا گیا هے که ایک مرتبه فیر رنٹ ٹیکس کے لحاظ
سے فکس هو جائیگا - تو اس میں اضافه نهوگا - پراویزو یه هے که

'Provided that such excess shall not be recoverable in so far as it has resulted from an increase of rent in respect of the house.'

ایک مرتبه فیر رنٹ کا اندراج هو جائیگا تو اس میں بڑھانے کی گنجائش نہیں رہے گی -
فیر رنٹ اس رجسٹر میں فکس هوگا اور جو کرایه بتایا گیا هے اس کی بناء بر هوگا - اس
ڈھانچے کو بدلنے کی جو کوشش کیجارهی هے وه اس چوکھٹے میں نہیں آتا - اسی
کی مناسبت سے ٹیکس میں اضافه هوگا جس مناسبت سے مکان کرایه میں تعمیر و ترمیم
وغیره کی دوسری مناسبتوں سے اضافه هوگا - اس میں کوئی غیر فطری چیز نہیں هے - اسلئے
میں عرض کرونگا که دو نوں ترمیمات واپس لی جائیں تو مناسب هے -

Mr. Speaker : The question is :

"That in line 4 of sub-clause (1), between the words 'claim' and 'such' insert the words 'to the extent of half of'."

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

"Re-number sub-clause (2) as sub-clause (3) and insert the following as sub-clause (2) :

'(2) Where the rate of tax or cess payable by the landlord in respect of any premises to a local authority is decreased, the tenant shall be entitled to claim such decrease from the landlord in the rent payable'."

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

"That Clause 6 stand part of the Bill."

The motion was adopted.

Clause 6 was added to the Bill.

Clause 7

Shri V.B. Raju : Mr. Speaker, Sir, the amendment to be moved by Shri S. L. Newasikar makes a radical change in the

Clause and it would be more appropriate for me to move my amendment after Shri Newasikar moves his.

Shri S. L. Newasikar : I beg to move :

" That at the end of the proviso to sub-clause (1) ,add : ' Prior to the date of application for fixing the fair rent'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

Next amendment of Shri B. D. Deshmukh amounts to negativing the clause.

Shri K. Anantha Reddy : It only seeks to omit the proviso, which can be done.

Shri K. Venkatrāma Rao : The amendment is not to delete the Clause, but only a certain portion of it. I think it can be moved.

Mr. Speaker : yes it can be moved.

Shri B. D. Deshmukh : I beg to move :

" Omit the proviso to sub-clause (1). "

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri J. Anand Rao (Sircilla-General) : I beg to move :

" That in line 3 of the proviso to sub-clause(1), for 'six months ' substitute ' not exceeding three years ".

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri V. B. Raju : I beg to move :

" That in line 3 of the proviso to sub-clause (1) for ' six months ' substitute 'one year'. "

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri K. Ananth Reddy : I beg to move :

" That at the end of para (a) of sub-clause(1), add the following :

'and any agreement contrary to the fair rent fixed, provides for the enhancement of the rent shall be void'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

*شری سری پت راؤ نواسیکر۔ مسٹر اسپیکر سر۔ میں نے کلاز (۷) کے پراویژو پر جو امنڈ منٹ پیش کیا ہے وہ نہایت ضروری ہے اس وجہ سے کہ ایک مرتبہ فیر رنٹ کا تصفیہ ہوجائے تو ایسی صورت میں کرایہ دار مالک مکان جو اضافہ کرایہ ادا کرچکا ہے انصافاً وہ اوس کو واپس ملنا چاہئے۔ اس پراویژو میں یہ رکھا گیا ہے کہ ۶ مہینے کی حد تک کرایہ دار نے جو اضافہ رقم مالک مکان کو ادا کی ہے وہ واپس ہوگی یا آئندہ کرایہ میں محسوب کرلی جائے گی ۔ لیکن یہ چھ مہینے کہاں سے محسوب ہوں گے اس کا تعین نہیں ہوا ہے جو ضروری ہے ۔ اس لئے میں نے یہ امنڈ منٹ پیش کیا ہے کہ

"Prior to the date of application for fixing the fair rent."

یعنی فیر رنٹ کے تعین کے لئے درخواست جس تاریخ کو پیش کی جائے گی اس سے چھ مہینے قبل کی مدت محسوب ہوگی ۔ اس مدت میں جو زائد کرایہ ادا کیا گیا ہے وہ واپس ملنا چاہئے یا آئندہ کرایہ میں محسوب ہونا چاہئے ۔ اس لحاظ سے میری ترمیم قابل قبول ہے ۔

* شری بی ۔ ڈی ۔ دیشمکھ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ دفعہ ۷ میں لینڈ لارڈ کو یہ حق نہیں دیا گیا ہے کہ کرایہ دار سے فیر رنٹ سے بڑھکر کوئی رقم وصول کرے ۔ یہ پراویژو اس کی نفی کرتا ہے ۔ یہاں یہ بیان کیا گیا ہے کہ

'Provided that where before the determination of the fair rent has been paid in excess thereof, the refund or adjustment shall be limited to the amount paid in excess for a period of six months.'

یہ خیال کیا تھا کہ فیر رنٹ کے تعین سے پہلے جو کرایہ زاید وصول کیا گیا تھا اس کو رفنڈ (Refund) کرنا چاہئے ۔ اس لحاظ سے چھ ماہ کی لمٹ (limit) رکھی گئی ہے ۔ لیکن جب اس کے حق کو تسلیم کرلیا گیا ہے تو پھر چاہئے چھ ماہ کا ہو یا تین سال کا فیر رنٹ کے لحاظ سے ہی لیا جانا چاہئے ۔ اصولی طور پر وہ اس کو ملنا چاہئے۔ کیونکہ مارجنل نوٹ (Marginal note) میں یہ بتایا گیا ہے کہ جب

'Landlord not to claim or receive anything in excess of fair or agreed rent.'

غرض ہے تو اس پراویژو کو رکھنے کی ضرورت نہیں ہے ۔اس لئے اس کو ڈیلیٹ کرنا چاہئے اور یہ ڈیلیٹ ہونے کے بعد ہی سب سکشن (۱) کا مقصد پورا ہوگا ۔ ورنہ جزاً حق دینا اور جزاً محروم کرنا ٹھیک نہیں ہوگا ۔ اس لحاظ سے میری ترمیم پیش ہے جو واجبی ہے ۔ میں امید کرتا ہوں کہ اس کو منظور کیا جائیگا ۔

* شری جے ۔ آنند راؤ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ یہاں یہ بتایا گیا ہے کہ اگر

'......in consideration of the grant, continuance or renewal of the tenancy'.

اس لحاظ سے زیادہ کرایہ مالک مکان نے حاصل کیا ہے تو اس کی منہائی عمل میں آئیگی یا اوس کو واپس دینا پڑےگا ۔ یا چھ ماہ تک کرایہ اڈجسٹ (Adjust) کیا جائےگا ۔ جو بڑے بڑے یا اوسط قسم کے دوکانات ہوتے ہیں سابقہ کرایہ دار کو ہٹانے کے لئے اور زیادہ حاصل کرنے کے لئے مالکان کئی حیلے حوالے کرتے ہیں ۔ دوھزار چار ھزار اور بعض صورتوں میں تیس ھزار تک بھی پگڑی حاصل کی جاتی ہے ۔ کرایہ دارچونکہ مجبور ہوتے ہیں اس لئے وہ پگڑی بر لیتے ہیں ۔ اور حسب تصفیہ معینہ کرایہ بھی ادا کرتے ہیں ۔ اس طرح جو رقم ناواجبی طور بر مالک مکان کو یکمشت ادا کرتے ہیں ان سے بچانے کے لئے یہ دفعہ لایا گیا ہے ۔ وہ رقم چھ مہینے تک کرایہ میں اڈجسٹ ہوجائیگی ۔ میں نے اس سلسلہ میں یہ رکھا ہے کہ For a period of six months' کے بجائے For a period not exceeding three years رکھا جائے ۔ اس میں ایسا کوئی لزوم بھی نہیں کہ تین سال تک لازماً دینا چاہئے ۔ کیوں کہ یہ کنٹرولر کے اختیار تمیزی پر رہتا ہے وہ حالات کے لحاظ سے مناسب تصفیہ کرسکتا ہے ۔ جتنی مدت چاہے دے سکتا ہے ۔ میں آنریبل منسٹر صاحب سے اپیل کرتا ۔ ہوں کہ وہ میری ترمیم کو مان لیں ۔ ہم دیکھتے ہیں کہ ناجائز طور پرمجبوریوں سے فائدہ اٹھاتے ہوئے ہزاروں روپیہ دوکانداروں سے حاصل کیا جاتا ہے ۔

جہاں جہاں اس طرح ناجائزطور پر عمل کیا گیا ہے اور جہاں کنٹرولر کوبھی اختیار تمیزی حاصل ہے اس لئے اس مدت میں تین سال کے لئے وسعت دی جائے تو زیادہ سے زیادہ لوگوں کو ریلیف (Relief) دینے کے موقف میں ہم رہیں گے ۔ اس لئے میری مودبانہ عرض ہے کہ یہ جو چھوٹی سی میری ترمیم ہےاس کو قبول کیا جائے تاکہ سکشن کا جو منشا ہے وہ پورا ہوسکے اور زیادہ کامیابی کے ساتھ اس پرعمل ہوسکے ۔

شری کے۔اننت ریڈی ۔ مسٹراسپیکرسر ۔ اس دفعہ کووسیع کرنے کا مقصد یہ ہے کہ مالک مکان کرایہ میں اضافہ کے ذرائع نہ ڈھونڈیں ۔ بلکہ جو مناسب کرایہ کنٹرولر مقرر کرے وھی کرایہ مالک مکان وصول کریں ۔ اگر کرایہ کا تعین کنٹرولر نے نہیں کیا ہے تو باھمی معاھدہ کے مطابق (جو کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان ہوا ہے) جس کرایہ کا تعین ہوا ہے وھی مناسب کرایہ تصور کیا جائیگا ۔ جہاں تک پہلے جزو کا تعلق ہے میں نے جو امنڈمنٹ پیش کیا ہے (فیر رنٹ جو فکس کیا ہے) اوس سے زیادہ پابند نہیں کیا جاسکتا ۔ کنٹرولر کوئی فیر رنٹ مقرر کرے اور اس کے بعد پارٹی میں باھمی طور پر کچھ اور رنٹ کا تعین ہو جائے اور اس طرح کم کرائے کا قرار داد ہو گیا ہو اسکے

بعد پھر کسی قسم کی رنجش ہو جائے اور رنٹ کنٹرولر کے پاس رجوع ہوں تو میرا امنڈمنٹ یہ ہے کہ وہ باھمی معاھدہ جو پہلے رنٹ کنٹرولر کے تصفیہ کے بعد ہوا تھا کالعدم ہونا چاھئے ۔اس لئے میں نے امنڈمنٹ پیش کیا ہے ۔ چنانچہ پہلے حکم نگرانی کرایہ امکنہ کے فقرہ (۶) میں یہ چیز ہے کہ ”جب کنٹرولر کسی مکان کا مناسب کرایہ مقرر کردے تو :—

(الف) مالک مکان کرایہ یا اس مناسب کرایہ سے زیادہ کسی رقم بیشگی یا بڑھوتی کا نہ ادعا کریگا نہ وصول کریگا ۔

(ب) کوئی اقرار جو کرایہ یا مناسب کرایہ سے زیادہ کسی رقم کی ادائی کے متعلق ہو زائد رقم کی حدتک باطل اور کالعدم ہوگا اور اس کے متعلق یہ متصور ہوگا کہ گویا اقرار مذکور مناسب کرایہ کی ادائی کے متعلق تھا “

تو اس جزو کو لانے کے لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے ۔ یہاں یہ کہا گیا ہے کہ

The Landlord shall not claim, receive or stipulate for the payment of any premium or other like sum in addition to such fair rent or save as provided in sections 5 and 6 any rent in excess of such fair rent.

میں نے یہ جملہ اس میں اضافہ کیا ہے ۔

"and any agreement contrary to the fair rent fixed, provides for the enhancement of the rent shall be void."

تو یہ چیز بالکل صاف ہو جاتی ہے اور جو مقصد ہم حاصل کرنا چاھتے ہیں وہ حاصل ہوسکتا ہے ۔گذشتہ قانون میں بھی اس چیز کو رکھا گیا تھا ۔ میں امید کرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر اس کو قبول کرینگے جس سے مقصد حاصل ہوسکے گا اور اضافہ کا جو اندیشہ ہے وہ رک سکے گا ۔

شری وی ۔ بی ۔ راجو ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ کلاز ۷ کے سب کلاز ۱ کے پراویژو میں چھ مہینے کے رنٹ میں جو اضافہ کیا گیا ہے اس کو واپس کرنے کی گنجائش رکھی گئی ہے ۔ میں نے یہ امنڈمنٹ پیش کی ہے کہ چھ مہینے کی بجائے ایک سال تک واپس دینا چاھئے ۔ مگر شری نو اسیکر صاحب کے امنڈمنٹ میں یہ ہے کہ

"Prior to the date of application for fixing the fair rent"

بل میں جو پراویژو (Proviso) ہے اس میں یہ ہے کہ

"prior to the determination of the fair rent" determination application, award

میں سمجھتا ہوں کہ نو اسپکر صاحب کے امنڈمنٹ کو قبول کرنے کے بعد میرے امنڈمنٹ میں زیادہ قوت نہیں رھیگی اس واسطے کہ اوارڈ (Award) جانے کے لئے چھ مہینے بھی ہوتے ھیں اور ایک سال بھی ھوتا ھے - نواسپکر صاحب کے امنڈمنٹ کو قبول نہ کیا جائے تو میرے امنڈمنٹ کا اثر رھیگا لیکن اگر نواسپکر صاحب کا امنڈمنٹ قبول کرلیا جائے تو میں اپنے امنڈمنٹ کو واپس لینے کئے تیار ھوں -

*شری کے وینکٹ رام راؤ - مسٹر اسپیکر سر- دفعہ ۷ کے تحت کہا گیا ھے کہ جہاں فیر رنٹ فکس کرنا چاھئے وھاں فکس نہ کیا جائے تو کیا نتیجہ بر آمد ھوتا ھے - اس کے بعد جو پراویژو یہاں رکھا گیا ھے میں اس پراویژو میں ترمیم لانا چاھتا ھوں - سب سکشن (۱) کا یہ پراویژو ھے اس کے پیارا " بی " (Para "b") میں یہ ھے کہ

Save as provided in clause (*a*), any sum paid in excess of the agreed rent under this Act whether before or after the commencement of this Act

یعنی " بی " کا اثر اس قانون کے نفاذ کے بعد اور اس قانون کے نفاذ سے پہلے دونوں معاملات پر پڑیگا اور دونوں سے " بی " کا تعلق ھوگا - کونسے ایسے امور ھیں جن سے " بی " متعلق ھوگا اس میں آگے کہا گیا ھے کہ

"........in consideration of the grant, continuance or renewal of the tenancy of the house after such commencement shall be refunded by the landlord to the person by whom it was paid or at the option of the person otherwise adjusted by the landlord."

یعنی کسی کرایہ کے بدل کے طور پر یا جاری رکھنے کا اختیار یا کسی کرایہ کی تجدید کرنے کے سلسلہ میں وغیرہ وغیرہ - یہ صاف طور پر وھی صورتیں ھیں جو مالک کرایہ دار سے " پگڑی " کے طور پر وصول کرتا ھے - یہاں کرایہ دار کو مالک مجبور کرتا ھے کہ تم اس قدر رقم بطور " پگڑی " یا " نذرانہ " دو تو تمہیں جائیداد کرایہ پر دیجائیگی اس طرح کثیر رقومات حاصل کی جاتی ھیں - پگڑی کا طریقہ نان رسیڈینشیل پرپزس (Non-residential purpose) کے لئے جو مکانات لئے جاتے ھیں بہت بڑھا ھوا ھے مینیمم (Minimum) پندرہ سو روپیہ پگڑی کے طور پر لئے جاتے ھیں - یہ میں کم سے کم کہہ رھا ھوں یعنی پندرہ سو روپیہ سے تو معاملہ شروع ھوتا ھے - چھ چھ ہزار تک بھی پگڑی کی رقم دیجاتی ھے - جو بڑے بڑے دکانات ھیں ان میں یہ ھوتا ھے - اس طرح کی کثیر رقومات جو حاصل کی جاتی ھیں یہ خلاف قانون طریقہ ھے - منسوخ شدہ رنٹ کنٹرول آرڈر کی رو سے بھی یہ جاری نہیں رکھا جاسکتا - اس رقم کی نوعیت ایک امانتی رقم کی ھے - اس طرح کی امانتی رقم کو واپس لینے کیلئے کوئی ایسا قانون نہیں ھے کہ اس پر تحدید عائد ھوتی ھو - اب اس پر ایک لکیر کھینچی گئی ھے کہ

چھ مہینے کے اندر کوئی پگڑی حاصل کی گئی ہو تو ری فنڈ (Refund) کی جاسکے گی - یا اڈجسٹمنٹ (Adjustment) ، کیا جاسکے گا - یعنی چھ مہینے کے اندر اس قسم کی غیر قانونی حرکت وجود میں آئی ہو تو قانون اپلائی (Apply) ہوگا - اور اگر اوس سے پہلے اس قسم کی غیر قانونی حرکت ہوئی ہو تو اس کو معاف کردیا جائیگا - یہ کونسا طریقہ ہے میری سمجھ میں نہیں آیا - جو لوگ نا جائز طور پر منفعت حاصل کرچکے ہیں ان کی اس طرح تائید نہیں کرنی چاہئے - میں سمجھتا ہوں کہ سری وی - بی - راجو کی اسنڈمنٹ جو انہوں نے ایک سال کے لئے پیش کی تھی وہ کسی حد تک واجبیت پر مبنی تھی لیکن معلوم نہیں کہ وہ اسنڈمنٹ قبول کی جائیگی یا نہیں - شاید نواسیکر صاحب کی اسنڈمنٹ کے خیال سے وہ واپس لے رہے ہیں - میرا خیال یہ ہے کہ تین سال کی مدت میں اس قسم کی غیرقانونی حرکت کی گئی ہو تو وہ رقم محسوب کرنے یا اڈجسٹ (Adjust) کرنے کے لائق ہے - کیونکہ میں سمجھتا ہوں کہ کرایہ دار کی رقم مالک کے پاس بطور امانت رہتی ہے - میں سمجھتا ہوں کہ میرا اسنڈمنٹ نہایت ریزنیبل (Reasonable) ہے اس کو قبول کرنا چاہئے - قانون میعاد ساعت میں بھی اماتنی رقم کو واپس دلانے کیلئے تین سال کی مدت رکھی گئی ہے چونکہ یہ بھی اماتنی رقم ہے اس لئے میں نے تین سال کی مدت رکھی ہے اسلئے یہ ان نیچورل (Unnatural) نہیں ہے - مجھے امید ہے کہ داب نا جائز کے تحت جو رقم لی گئی ہے یا لی جائیگی اس کو واپس دلانے کے لئے زیادہ سے زیادہ وسعت نظر سے کام لیکر آنریبل منسٹر صاحب میرے اسنڈمنٹ کو قبول فرمائینگے اور انہیں اس قبولیت میں کوئی پس و پیش نہیں ہوگا -

شری گوپال راؤ اکبوٹے - کلاز ۲ کے سلسلہ میں جو اسند منٹس آئے ہیں ان میں سے میں ایک اسنڈ منٹ کو قبول کرتا ہوں - جو شری نواسیکر کی پیش کی ہوئی ہے اس کے بعد جو ترمیمات آخری سطر کے بعد چاہ رہے ہیں -

"Prior to the date of application for fixing the fair rent."

کے الفاظ جو اضافہ کرنا چاہتے ہیں یہ منظور ہونے کے بعد ظاہر ہے کہ شری وی - بی - راجو کی ترمیم کی غرض پوری ہوجاتی ہے اور اسکے منظور کرنے کی ضرورت باقی نہیں رہتی - اس سلسلہ میں کچھ غلط فہمی آنریبل ممبرس آف دی اپوزیشن کی تقریروں میں بتائی گئی ہے - شاید نواسیکر صاحب کے سامنے مدراس ہائیکورٹ کی رولنگ تھی کہ تاریخ درخواست سے رقم ری فنڈ (Refund) کی جائیگی - اس فیصلہ کی رو سے ہمارے ہائیکورٹ میں بھی اختلافات پیدا ہوئے اور دوسرے ہائیکورٹس میں بھی اختلافات ہوئے پہلی مرتبہ فیر رنٹ فکس کرنے کے لئے درخواست پیش ہو تو بعد کے زمانے کے لئے اوسکا اثر ہوسکتا ہے لیکن سابقہ زمانے کے لئے فیر رنٹ کے فکس کرنے کا سوال پیدا نہیں ہوتا -

اس لئیے حکومت نے ایک ریزن ایبل نظریه اس سلسله میں یه لیا که جو کرایه دار اس مکان میں رهتا هے اوسکو زیادہ سے زیادہ چھ ماہ کی مدت اس غرض کے لیے دیدی جائے که وہ سوچ لیے که فیررنٹ کے لئیے کنٹرولر کے پاس جانا چاهیئے یا نہیں جانا چاهیئے ۔ اگر وہ چھ ماہ کے اندر فیر رنٹ فکس کرنے کے لئیے درخواست دیدیتا هے تو تاریخ درخواست سے اوسکو زائد کرایه ری فنڈ کیا جائیگا ۔ اس سے زیادہ مدت دینا مناسب نہیں هے ۔ نظائر کا جو اختلاف پیدا هوگیا تھا ۔ مدراس کے دفعه (۶) کے ضمن (سی) کی وجه سے اوسکو رفع کرنے کی هم نے یہاں کوشش کی هے ۔ میں سمجھتا هوں که زیادہ تیقن اس میں آجاتا هے که تاریخ درخواست سے زیادہ سے زیادہ چھ ماہ پہلے کی مدت کا زائد کرایه واپس هوسکتا هے ۔ اگر وہ آج کرایه پر لے لے اور دوسرے روز درخواست پیش کردے تو چھ مہینے کا جب اکسس پے منٹ (Excess payment) هی نہیں هوا هے تو اوسکو واپس کرنے کا سوال هی نہیں آتا ۔ اس لئیے چھ مہینے کی جو ترمیم لائی گئی هے اوسکی وجه سے وہ زیادہ سرٹین (Certain) اور شور (Sure) هوجاتا هے ۔ هائی کورٹ کے نظائر میں جو اختلاف پیدا هوگیا تھا وہ سٹ ایٹ رسٹ (Set at rest) هو جاتا هے ۔ اس کے بعد پریمیم (Premium) اور پگڑی وغیرہ کے تعلق سے جو مباحث کئیے گئیے وہ غلط فهمی پر مبنی هیں ۔ اگر آنریبل ممبرس دفعه (۲۳) کو ملحوظ رکھیں تو اسکی ضرورت نہیں هوتی ۔ دفعه (۷) کے ضمن (اے) میں بتایا گیا هے که جب کنٹرولر نے فیر رنٹ فکس کردیا هو تو پھر اوس سے زائد حاصل کرنے کا مالک مکان مجاز نہیں رهتا ۔ (بی) میں صراحت کردی گئی هے که فیر رنٹ کے علاوہ کوئی پریمیم وغیرہ جو گرانٹ کے تعلق سے رینیول کے تعلق سے یا کسی اور تعلق سے مالک مکان کو ادا کیا گیا هو تو وہ اوسکو واپس کرنا پڑیگا ۔ ایک طرف تو اس کے لئیے قانونی ممانعت رکھی گئی هے اور دوسری طرف اوسکو وہ رقم واپس کرنے کی هدایت دی گئی هے ۔ ایسی صورت میں معاهده کالعدم هوجانے کے متعلق ظاهر کرنے کی ضرورت نہیں یه نتیجه هے دونوں قانونی امور کا جسکو قانون میں ظاهر کرنے کی ضرورت نہیں هوتی ۔ اگر خلاف معاهده کوئی چیز هوجائے تو وہ معاهده خود بخود کالعدم هو جاتا هے ۔ ایسی صورت میں اس نتیجه کو اس دفعه میں ظاهر کرنے کی ضرورت نہیں اس لئیے میں عرض کروں گا که جو غلط فهمی پیدا هوگئی هے وہ میری اس تقریر سے دور هو جائیگی ۔ مجھے امید هے که آنریبل ممبرس اپنی اپنی ترمیمات واپس لے لینگے ۔ میری اس تقریر کا نتیجه یه بھی هے که میں شری نواسی کر کی ترمیم کو قبول کرتا هوں اس کی وجه سے چونکه راجو صاحب کی امنڈمنٹ کا بھی مقصد حاصل هوجاتا هے میں اون سے استدعا کروں گا که وہ اپنی امنڈ منٹ واپس لے لیں ۔ پی ۔ ڈی دیشمکھ نے دفعه (۷) پراویژو کو حذف کرنے کی خواهش کی هے ۔ اس کا نتیجه یه هوگا که مدراس کی نظیر یہاں بھی متعلق هو جائیگی اور

تین پرسنٹ نہیں دس پرسنٹ بھی کرایہ وصول کرلیا جاسکیگا ۔ اس لئے ہم نے جو
جو صراحت کی ہے کہ تاریخ درخواست سے چھ مہینے کا اضافہ کرایہ کرایہ دار کو
مل سکیگا وہ ٹھیک ہے ۔ اس کے بعد شری جے آنند راؤ کی امنڈ منٹ ہے میں ان دونوں
اصحاب سے گزارش کرونگا کہ وہ اپنی ترمیمات واپس لے لیں کیونکہ اس میں کوئی
مناسب نہیں ہے ۔

شری بی ڈی دیشمکھ ۔ تو اگر تین سال سے زائد عرصہ ہوجائے تو لمیٹیشن ایکٹ
(Limitation Act) اس سے متعلق نہیں ہوگا ۔

شری گوپال راؤ اکبوٹے ۔ کنٹراکٹ کے لحاظ سے جو اماؤنٹ دیا گیا ہے اوس سلسلہ
میں ہمارے قواعد کے لحاظ سے ری فنڈ کا سوال نہیں آتا ۔ بلکہ ہمارے قانون کے ذریعہ جو
فیر رنٹ فکس ہوگا ۔ اگر اوس سے زائد کرایہ حاصل کیا گیا ہو تو اوسکو ری فنڈ کرنے
کا سوال آسکتا ہے ۔ اور وہ اپلیکیشن (Application) کی تاریخ
سے یاڈ ٹرمینیشن (Determination) کی تاریخ سے آتا ہے ۔ جس
تاریخ کو ڈٹرمینیشن ہو فیررنٹ اوس تاریخ سے ادا کیا جائے ۔ مدراس کے جس ایکٹ کا
حوالہ دیا گیا ہے اوس کی جو نظیر لائی گئی ہے اوس کے تحت تاریخ درخواست سے تاریخ
فیصلہ تک کا کرایہ ری فنڈ ہوسکتا ہے اس اختلاف کو دور کرنے کے لئے ہم نے
تاریخ درخواست سے چھ ماہ کے پہلے تک کا کرایہ ری فنڈ کرنے کے لئے رکھا ہے ۔

مسٹر اسپیکر ۔ کیا پراویزو قائم رکھا جائے یا اسکو نکال دینا چاہتے ہیں ؟ آپ کی
امنڈمنٹ یہ ہے کہ "اومٹ دی پراویزو" (Omit the proviso) اگر پراویزو کو نکالنے
کا طے ہوگیا تو باقی کے امنڈ منٹس جو اس پراویزو کے لئے ہیں وہ بیکار ہو جائینگے ۔

شری بی ڈی دیشمکھ ۔ میں وتھ ڈرا (Withdraw) کرنا چاھتا ہوں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ ابھی میں نے اسکی اجازت تو نہیں دی ہے ۔ اس کے بعد نواسیکر صاحب
کی ترمیم ہے ۔ جو منظور ہوچکی ہے ۔ غالباً راجو صاحب کی ترمیم بھی وتھ ڈرا ہوگی ۔

شری وی ۔ بی ۔ راجو ۔ میں وتھ ڈرا کرنا چاھتا ہوں ۔

***Shri B.D. Deshmukh*:** Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

***Shri V.B. Raju*:** Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : Shri Newasekar's amendment has been accepted by the Member in charge of the Bill; as such it need not be put to vote.

Mr. Speaker : The Question is :

"That in line 3 of the proviso to sub-clause (1), for 'six months', substitute 'not exceeding three years' "

The motion was negatived.

Shri K. Anantha Reddy : Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : The question is :

"That clause 7 as amended stand part of the Bill."

The motion was adopted.

Clause 7 as amended was added to the Bill.

Clause 8

Shri G. Sreeramulu (Manthani) : Sir, I beg to move :

"That at the end of sub-clause (2), add : 'or deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the land-lord.' "

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری جی۔ سری راملو ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ میں نے جو امنڈ منٹ دی ہے وہ ٹیننٹ کو مزید ایک سہولت پیدا کرنے کے لئے دی ہے ۔ یوں تو ٹیننٹ کو کلاز(۹) میں رقم ڈپازٹ کرنے کا اختیار دیا گیا ہے ۔ مگر وہ ایسی صورت میں ہی ہے جب کہ لینڈ لارڈ کا پتہ ٹیننٹ کو معلوم نہ ہو۔ کلاز (۸) کے سب کلاز (۲) کے تحت اگر لینڈ لارڈ رقم لینے سے انکار کرتا ہے تو ٹیننٹ وہ رقم منی آرڈر کرسکتا ہے یعنی (When the landlord is evading) تو ٹیننٹ منی آرڈر کرسکتا ہے۔ لیکن اگر منی آرڈر بھی قبول کرنے کے لئے تیار نہ ہو۔ گھر میں رہ کر یا گاؤں میں رہ کر بھی " میں نہیں ہوں،، کہہ کر پوسٹ مین کو بڑھادیگا۔

ایسی صورت میں ٹیننٹ کیا کرے - سکشن (۹) کے تحت اگر ٹیننٹ کو اوس کا پتہ معلوم نہ ہوتو یا اوس کے سب کلاز (۳) کے تحت اگر یہ شبہ پیدا ہو کہ در اصل کرایہ کس شخص کو دینا چاہئے اکچول اونر آف دی ہاؤز (Actual owner of the house) کون ہے تو ایسی مشتبہ صورت کے تحت کنٹرولر کے پاس کرایہ دار رقم ڈپازٹ کراسکتا ہے - اگر نام بھی معلوم نہ ہو یا پتہ نہ معلوم ہوتو دونوں صورتوں میں وہ رقم ڈپازٹ کراسکتا ہے - میری امنڈمنٹ اس غرض کے لئے ہے کہ نام بھی معلوم ہے پتہ بھی معلوم ہے - اوس کے نام پر منی آرڈر بھیجی جاتی ہے لیکن اس کے باوجود وہ منی آرڈر واپس آجاتی ہے - یہ تیسری صورت پیدا ہوجاتی ہے اس لئے جس طرح کہ ٹیننسی ایکٹ میں موجود ہے کہ ٹیننٹ واست جا کر ٹریژری میں لینڈ لارڈ کے نام پر رقم جمع کراسکتا ہے اوسی طرح یہاں بھی ٹیننٹ کو مزید سہولت دینے کے لئے میں نے یہ رکھا ہے کہ

He may also deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the landlard.

چاہے تو یہ سہولت بھی ٹیننٹ کو بہم پہنچ سکتی ہے- اس میں دقت کی کوئی بات نہیں ہے - یہ امنڈ منٹ ناقابل قبول بھی نہیں ہے - بلکہ ٹیننٹ کے لئے مزید سہولت ہے اگر منی آرڈر واپس آجائے تووہ کمیشن ڈڈکٹ (Deduct) کرکے وہی رقم ٹیننٹ رنٹ کنٹرولر کے پاس جا کر مالک مکان کے نام پر جمع کرسکتا ہے - یہ صورت بھی ہونا چاہئے - سکشن (۹) میں دو صورتیں بتائی گئی ہیں اور اون کے تحت ٹیننٹ کواختیار دیا گیا ہے کہ وہ رقم ڈپازٹ کرسکتا ہے - اس لئے یہ سہولت بھی ٹیننٹ کو قانون کے تحت بہم پہنچائی جانی چاہئے - اتنامین کہتے ہوے آشا کرتا ہوں کہ آنریبل موور صاحب اس کومان لینگے -

* شری جی - آنند راؤ- میں آپ کی امنڈ منٹ کی تائید کرتے ہوے عرض کرونگا - بعض مشکلیں پیش آسکتی ہیں کہ لینڈ لارڈ بیدخل کرنے کی خاطر منی آرڈر بھی قبول نہ کرے - اور پیچیدگیاں بھی پیدا کرسکتا ہے کہ پوسٹ مین منی آرڈر لائے تو نہ رہے- یا جس گاؤں کا پتہ دیا ہے اوس گاؤں میں نہ رہے- اس طرح منی آرڈر قبول نہ کرکے اوکٹ (Evict) کرنے کی کوشش کریگا - جیسا کہ آنریبل ممبر نے کہا سکشن (۹) کے تحت دو صورتیں ہوسکتی ہیں جن میں رنٹ کنٹرولر کے پاس رقم ڈپازٹ کروائی جاسکتی ہے - ہم سب جانتے ہیں کہ ٹیننسی کے لئے دیہاتوں میں یہ سہولت مہیا کی گئی ہے کہ اگر لینڈ لارڈ رقم نہ لے یا رسید دینے سے انکار کرے تو تولدر تحصیل ٹریژری میں رقم جمع کراسکتے ہیں - اور رسید لے سکتے ہیں - جب مال کے تحت ایسا عمل ہوسکتا ہے تو یہاں بھی ہوسکتا ہے- اس قسم کا انتظام یہاں بھی ہونا چاہئے - ہم زیادہ سے زیادہ سہولت ٹیننٹ کے حق میں بہم پہنچا سکتے ہیں - اس لئے میں عرض کرونگا کہ جو امنڈمنٹ آنریبل ممبر منتھنی نے پیش کی ہے اوس کو قبول کرلیا جائے تو مناسب ہوگا -

*شری گوپال راؤ اکبوٹے۔ کلاز (۸) میں جو ترمیم پیش کی گئی ہے وہ یہ سمجھ کر پیش کی گئی ہے کہ اس کی وجہ سے تھوڑی سی سہولت ٹیننٹس کو حاصل ہوگی ۔ لیکن جس کو وہ سہولت سمجھ رہے ہیں وہ سہولت ٹیننٹس کے حق میں ایک مشکل ہوجائے گی غالبا آنریبل ممبرس کو معلوم ہوگا کہ رنٹ کنٹرولر کے دفتر میں ہر درخواست پر ٹکٹ لگا کر پیش کرنا پڑتا ہے ۔ اگر ہر مہینہ ٹکٹ لگا کر رقم ڈپازٹ کرلینے کی درخواست ٹیننٹ دیتا رہے تو اوس کی وجہ سے اوس پر بار ہوگا ۔ اوس کے جو اخراجات ہوں گے وہ منی آرڈر کے اخراجات سے بھی زیادہ بڑھ جائیں گے ۔ دوسری چیز یہ ہے کہ مالک مکان کو بھی عدالت سے یا کنٹرولر کے دفتر سے جمع شدہ کرایہ واپس لیتے وقت کاف مشکلات پیش آئیں گی ۔ غالبا خود آنریبل ممبر کو وکیل ہونے کے ناتے یہ چیز معلوم ہوگی ۔ منی آرڈر کے ذریعہ رقم بھیجنے کی جو سہولت دی گئی ہے ٹیننٹ کو وہ سہولت اس مشکل کے پیش نظر نہیں دی گئی ہے بلکہ کرایہ ادا کرنے کا ایک ذریعہ معین کردیا گیا ہے جس کو انگریزی میں ٹنڈر کہتے ہیں ۔ کرایہ برابر اس ذریعہ سے مالک مکان کو پہنچتا رہے گا اور مالک مکان یہ کہکر کہ مجھے کرایہ وصول نہیں ہوا بیدخلی کی درخواست پیش نہیں کرسکے گا ۔ اگر منی آرڈر کے ذریعہ کرایہ روانہ کیا گیا ہو لیکن مالک مکان نے حاصل کرنے سے انکار کیا ہو اور پھر بیدخلی کی درخواست دے تو وہ نا مناسب ہوگی اس لئے میں عرض کرونگا کہ وہ ترمیم اس دفعہ کے لئے غیر موزوں ہے اس لئے واپس لے لیں ۔

Mr. Speaker: The question is :

"That at the end of sub-clause (2), add : 'or deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the land-lord"

The motion was negatived.

Mr. Speaker: The question is :

"That clause 8 stand part of the Bill"

The motion was adopted.

Clause 8 was added to the Bill.

Clause 9

Shri K. Ananth Ram Rao: Sir, I beg to move :

"(*a*) That in line 2 of sub-clause (2) between 'served' and 'by' insert 'after deducting out of such deposit towards the fee if any as may be prescribed for the service of the notice referred to in sub-section (1)' "

(*b*) That in lines 3 and 4 of sub-clause (1), omit: 'together with such fee, if any, as may be prescribed for the service of the notice referred to in sub-section (2) before the Controller"

Mr. Speaker: Amendment moved.

Shri S. L. Newasekar: I beg to move:

"That in sub-clause (3)—

(*i*) in line 1: omit "doubt or"

(*ii*) in line 2: after "deposit" insert "with the permission of the Controller"

(*iii*) in line 6: for "until the doubt is removed or" substitute "in accordance with the directions of the Controller"

(*iv*) in lines 6 and 7: omit "the decision of"

Mr. Speaker: Amendment moved.

* شری کے۔ اننت رام راؤ۔ اس ترمیم میں یہ کہا گیا ہے کہ اگر مالک مکان یا اسکے مختار کا پتہ معلوم نہو تو ایسی صورت میں کرایہ دار کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ کرایہ رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرے ۔

[Mr. Deputy Speaker in the Chair]

ساتھ ساتھ یہ بھی ھدایت ہے کہ وہ بھی اخراجات داخل کئے جائیں جو نوٹس کے لئے صرف ہوتے ھیں ۔ دفعہ ۲ میں بھی یہ رکھا گیا ہے کہ نوٹس سرو (Serve) کرنا چاھیئے ۔ میں نے اپنی ترمیم کے ذریعہ یہ خواھش کی ہے کہ چونکہ کرایہ دار کو مالک مکان نے اپنا پتہ نہیں دیا اس لئے اسے رنٹ کنٹرولر کے پاس کرایہ جمع کروانے کی نوبت آئی تب کرایہ دار پر بار عائد کیا جائے تو یہ ایک طرح کی نا انصافی ہوگی ۔ مالک مکان پر یہ لازم تھا کہ وہ اپنا پتہ دے ۔ منی آرڈر کی صورت میں تو کرایہ دار کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ منی آرڈر کے اخراجات ڈیڈکٹ (Deduct) کرے اس لئے میں نے یہ بھی ترمیم لائی ہے کہ نوٹس وغیرہ سرو کرنے کا بار کرایہ دار پر نہ ڈالا جائے ۔ میں امید کرتا ہوں کہ منسٹر صاحب اس کو قبول فرمائینگے ۔

* شری سری پت راؤ۔ نواسیکر۔ اسپیکر سر۔ کلاز ۹ سب کلاز ۳ قانون میں اس لئے رکھا گیا ہے کہ مالک مکان یا کوئی دوسرا شخص جو اپنے کو کرایہ پانے کا مستحق

قرار دیتا ہے کسی وجہ سے نزاع ہوجائے تو کرایہ رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرادیا
جائے ۔ لیکن اگر یہ اختیار کرایہ دار کے ہاتھ میں دیا جائے تو اسبات کا امکان ہیکہ
وہ مالک مکان کو تکلیف دینا شروع کریں اور کرایہ کنٹرولر کے پاس جمع کرادیں ۔ اگرچیکہ
بعد میں مالک مکان وہ کرایہ کنٹرولر سے حاصل کرسکے گا لیکن اسے کئی دشواریوں کا سامنا
کرنا ہوگا ۔ اس لئے میں نے امنڈمنٹ نمبر (۱) کے ذریعہ یہ خواہش کی ہے کہ وہ شخص
جو کرایہ پانے کا مستحق ہے اس کو حق ملنا چاہیئے کہ بصورت نزاع کرایہ کنٹرولر
کے پاس جمع کرائے لیکن کرایہ دار کو اس کا حق نہ ہونا چاہیئے کہ وہ کرایہ
کنٹرولر کے پاس جمع کرائے ۔ کنٹرولر کی اجازت سے رنٹ جمع کرانے کی ترمیم میں نے
اس لئے پیش کی ہے اور یہ الفاظ رکھے ہیں ۔ وتھ دی پرمیشن آف دی کنٹرولر ۔

("With the permission of the Controller"

اس سے یہ ہوگا کہ اگر کرایہ دار کو کرایہ کی رقم جمع کرانے کی اجازت ملنا
ضروری ہو تو وہ اجازت دیگا ورنہ نہیں ۔

اسی طرح دوسرا امنڈمنٹ جو میں نے دیا ہے وہ یہ ہے کہ کرایہ آئندہ جمع کرانے
کی نسبت بھی کنٹرولر ہدایت دے تو وہ جمع ہوسکے گا ۔ اس میں کلیتاً کرایہ دار کا اختیار
نہ ہونا چاہیئے ۔

In accordance with the directions of the Controller.

یہ امنڈ منٹ دیتے وقت میں نے دیکھا کہ چھاپتے وقت اس میں ''انٹل'' "(Until)"
کا لفظ چھوٹ گیا ہے ۔ وہ اس طرح ہے ۔

"In line 6 : for "(until) the doubt is removed or" substitute "in accordance with directions of the Controller"....until.

یہ اس وجہ سے ہونا چاہیئے کہ اس کا تعلق بعد کے الفاظ سے ہے ۔ وہ اب اس
طرح ہوگا ۔

"In accordance with the directions of the Controller until the dispute is settled by a competent court"

یہ لفظ چھوٹ گیا تھا اس لئے میں نے اسکی بھی ترمیم پیش کردی ہے ۔ چوتھی
ترمیم جو میں نے پیش کی ہے وہ (The decision or)

(Decision) کے الفاظ کو اومٹ کرنے کے لئے ہے ۔ کامپیٹنٹ کورٹ کا فیصلہ ڈسیشن
ہی پر ہوگا اس لئے میں نے ان الفاظ کو اومٹ (Omit) کرنے کے لئے
امنڈ منٹ پیش کی ہے ۔

میں نے یہ چاروں ترمیمات اس غرض سے پیش کی ہیں کہ کرایہ داروں کے ہاتھ میں مالکان امکنہ کو پریشان کرنے کا آلہ یا اختیار نہ رہے ۔ میں امید کرتا ہوں کہ معزز ایوان میری ان ترمیمات کو منظور کریگا ۔

*شری جے ۔ آنند راؤ ۔ اس دفعہ سے متعلق جو ترمیم کے ۔ اننت رام راؤ صاحب نے پیش کی ہے اس کے تحت وہ مختلف صورتیں آجاتی ہیں جبکہ کرایہ کنٹرولر کے پاس ڈپازٹ کرانے کی ضرورت ہوئی ہے ۔ مالک مکان کہیں چلا جاتا ہے اس کا پتہ نہیں ملتا ۔ اس کے ایجنٹ یا گماشتے کا بھی پتہ نہیں چلتا ۔ تو ایسی صورتوں میں کرایہ ڈپازٹ کرانا چاہیئے ۔ فرض کیجئے کہ وہ شخص حیدرآباد کا رہنے والا ہے لیکن بمبئی چلا گیا ہے اور یہ نہیں بتلایا کہ فلاں شخص کو کرایہ دیا جائے ۔ ایسی صورت میں کرایہ دار کو تشویش ہوتی ہے کہ وہ کرایہ کسے دے ۔

دوسری صورت یہ ہے کہ مالک مکان کے گھر میں ملکیت وغیرہ کی نسبت جھگڑا پیدا ہو گیا ہے ۔ یہ تصفیہ نہیں ہوسکا ہے کہ آیا زید مالک ہے یا بکر تو اسکی ذمہ دار کرایہ دار پر عائد نہ ہونا چاہیئے ۔ ایسی صورتوں میں کرایہ دار رنٹ کنٹرولر کے پاس ایمانداری کے ساتھ کرایہ جمع کراتا ہے تو نوٹس وغیرہ کا خرچہ اس پر عائد نہ ہونا چاہیئے ۔ کیونکہ یہ فرض تو مالک مکان کا تھا کہ فلاں شخص کو کرایہ دے دو یا تو وہ اپنا پتہ دیکر یہ کہتا کہ وہاں منی آرڈر بھیجدو لیکن وہ ایسا نہیں کرتا تو اس کی غلطی کے باوجود بھی نوٹس اور ٹکٹ وغیرہ کے اخراجات کرایہ دار سے لئے جارہے ہیں جو کسی صورت میں بھی مناسب نہیں ۔ ایسے اخراجات کرایہ دار پر عائد کرنا چاہے وہ دو آنے ہوں یا چار آنے ہوں یا چار آنے یا چار روپیہ اخلاقاً اور قانوناً صحیح نہیں ہوسکتا ۔ اس لئے ہٹ دھرمی نہ کرتے ہوئے آنریبل منسٹر اس کو قبول کریں ۔

شری گوپال راؤ اکبوٹے ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ اخراجات سے متعلق اس کلاز پر جو امنڈمنٹس ہیں انہیں وتھ ڈرا کرنے کی استدعا نہ کرتا اگر یہ غیر اصولی نہ ہوتے ۔ لیکن

'Suppress the mischief and advance the remedy'

صورت یہ ہے کہ جہاں چارہ کار اختیار کیا جاتا ہے تو وہ اسطرح کا ہوتا ہے کہ

'Every wrong has a remedy'

جب مسچیف (Mischief) کی جاتی ہے تو دوسری مسچیف کی چیزیں بھی اسکو سپرس (Suppress) کرنے کے لئے رکھی جاتی چاہئیں ۔ یہاں ایک چیز یہ ہے کہ جہاں لینڈ لارڈ کا پتہ معلوم نہ ہو صرف ان ہی صورتوں میں کرایہ دار رنٹ کنٹرولر کے پاس رقم جمع کرائیگا ۔ لیکن ایسی صورتیں شاذ و نادر ہی ہونگی جن میں کہ مالک مکان کا پتہ معلوم نہیں ہوتا ۔ مگر اسکو مسچیف کے طور پر استعمال

کرنے کا خطرہ ہے ۔کیونکہ اسکا امکان ہے کہ اگر اسکو خرچہ ملجاتا ہے تو وہ ہرمہینہ غلط پتہ پر نوٹس جاری کرواکر نوٹس کے اخراجات منہا کرنے کے بعد کرایہ جمع کریگا مالک مکان کے عذرات کی بھی سماعت ہوگی کہ در اصل اسکا پتہ کرایہ دارکو معلوم نہ تھا تو ضابطہ دیوانی کے احکام اس سے متعلق کئے جائینگے اورکرایہ دارکو اسکا خرچہ ملیگا لیکن جب یہ معلوم ہوکہ مسچیف کرنے کے لئے ایسا کیا گیا ہے تو اسکا کوئی خرچہ نہیں ملیگا ۔ اسلئے میں گزارش کرونگا کہ دفعہ ۹ بالکل اصولی ہے اور یہ ترمیم اصول کے خلاف ہے اس وجہ سے میں اسکو قبول کرنے سے مجبور ہوں ۔ البتہ نواسیکر صاحب کی ترمیم اس اصول کے تحت آتی ہے ۔ انہوں نے صحیح طور پر رکھا ہے کہ اگر محض اپنے شبہ کی بناء پر ایسا کرتا ہے اور یہ ظاہر ہے کہ جب کرایہ دینے کی نوبت آتی ہے تو شبہ ہی شبہ رہےگا ۔ جہاں بونافائیڈ ڈسپیوٹ کیس میں کرایہ ادا کرنا ہے تو وہاں یہ حق دیا گیا ہے کہ وہ رقم رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرے ۔ انکی ترمیم اس کلاز میں آجاتی ہے اسلئے میں اسکو قبول کرلیتا ہوں ۔ ۔

ایک دوسرا امنڈمنٹ جو لفظ '' ان ٹل ،(Until) چھوٹ جانے سے متعلق ہے میں اسکو بھی قبول کرلیتا ہوں ۔

مسٹر ڈپٹی اسپیکر ۔گویا آپ انکی پوری ترمیات ۱ - ۲ - ۳ - ۴ ۔قبول کرتے ہیں۔

Shri K. Ananth Ram Rao : I beg leave of the House to withdraw my amendment :

The amendment was, by leave of the house, withdrawn.

Mr. Deputy Speaker : The question is :

That clause 9 as amended stand part of the Bill.

The motion was adopted.

Clause 9 as amended was added to the bill.

Clause 10

Shri V.B. Raju : I beg to move :

"That in line 2 of para (*i*) of sub-clause (2) for "fifteen days" substitute "one month".

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri K.L. Narshima Rao : I beg to move

"That in line 2 of para (*i*) of sub-clause (2) for fifteen substitue "thirty"

Mr. Deputy Speaker : This amendment is similar to that of the previous one; instead of one month, it says thirty days. As such it is no necessary to move.

Shri K. Venkatrama Rao : I beg to move:

"That in line 1 of para (V) of sub-clause (2) between 'house' and "or" insert "if it is not for the temporary purposes"

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri Abdur Rahman : I beg to move:

"That in line 2 of para (*v*) of sub-clause (2), for "four" substitute "six".

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri K. Venkatrama Rao : I beg to move:

"That for para (*vi*) of sub-clause (2), substitute the following—

"(*vi*) that the tenant has denied the title of the landlord and that such denial was not bonafide".

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri Ch. Venkatrama Rao : I beg to move:

"That in line 4 of the proviso to para (*vi*) of sub-clause (2) omit: "not exceeding fifteen days".

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri G. Sreeramulu : I beg to move:

"(*a*) That in lines 2 and 3 of sub-para (*i*) of para (*a*) of sub-clause (3), for "a residential house of his own in the city, town or village concerned" substitute: "permanently a residential house of his own in any city, town or village in the State".

(*b*) In line 7 of para (*c*) of sub-clause (3), between "on" and "as" insert: "in the same house".

(*c*) After the clause, add the following new Clause—

*"10-A. If a tenant who is occuping any full house with all its open space or portion of non-residential nature since the last ten years of the commencement of this Act is entitled to purchase the full house with all its non-residential enclosures as prescribed".

Note :—*Rights of purchase of House by tenants ?

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri S. L. Newasekar : I beg to move :

(*a*) That the end of sub-praas (*ii*) and (*iii*) of para (*a*) of sub-clause (3), omit : 'whether under this Act or otherwise '.

(*b*) "That at the end of sub-para (*iv*) of para (*a*) of sub-clause (3), add :

' bonafide requi ed the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house ".

(c) That in the thi d p oviso to sub-para (*iv*) of para (*a*) of sub-clause (3)--

(*i*) in line 3 : for 'or' 'substitute'

(*ii*) in lines 3 and 4 : for' place the tenant in occupation of the house on the original terms, substitute :

'building' re-building or making additions giving the tenants the first preference for occupying the house on such terms as may be settled by the controller ".

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri B. D. Deshmukh : I beg to move :

"That in lines 4 and 5 of para (*a*) of sub-clause (5), for 'six months, substitute 'three years'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri J. Anand Rao : I beg to move :

"That in line 2 of para (*b*) of sub-clause (5), between 'date' and 'on' insert : 'of knowledge".

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri K. Ananth Reddy : I beg to move :

(*a*) "Omit paras (*iv*) and (*vi*) of sub-clause (2), and re-number consequentially para (*v*) as para (*iv*) ".

(*b*) "That in line 2 of para (*iv*) so renumbered, for 'four' substitute 'six'.

(*c*) "That in line 1 of sub-clause (*iv*), for no order for eviction shall be passed under sub-section (3)', substitute: 'The order for eviction passed under sub-section (3),. "

(*d*) "That after para (*ii*) of sub-clause (4), add the following with a fresh line:

'Shall be put in execution after giving six months time to such tenants or institution to find an alternative house".

(*e*) "That in line 4 of para (*a*) of sub-clause (5), between 'cause' and 'within' insert: 'and with the purpose of leasing to other person'.

(*f*) "In line 2 of para (*b*) of sub-clause (5) for 'one' substitute 'three'.

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri Gopidi Ganga Reddy : I beg to move :

(*a*) "Omit para (*iv*) of sub-clause (2) and renumber the remaining paras consequentially."

(*b*) "That in lines 4 and 5 of para (*a*) of sub-clause (5), for 'six months' substitute 'one year'

(*c*) "That in line 2 of para (*b*) of sub-clause (5), for 'one' substitute 'six'.

(*d*) "That in line 3 of sub-clause (6), for 'fifty' substitute 'one hundred'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری وی - بی - راجو - مسٹر اسپیکر - کلاز (۱۰) سب کلاز (۲) پیرا (۱) اسطرح سے ہے -

'that the tenant has not paid or tendered the rent due by him in respect of the house, within fifteen days after the expiry of the time fixed in the agreement........

اس میں صرف (۱۵) دن کا وقت دیا گیا ہے - اگر کرایہ دار کو کوئی دقت پیش ہو یا کوئی کلامٹی (Calamity) سامنے آجائے تو وہ (۱۵) دن میں کرایہ ادا نہیں کرسکتا - یہ اس کرایہ دار کو اوکٹ (Evict) کرنے کا ایک کارن

(कारण) بنجاتا ہے ۔ میں چاہتا ہوں کہ اس ۱۵ دن کی مدت کو ایک مہینہ کیا جائے ۔ ایک مہینے کا ٹائیم اسکو ملنا چاہئے ۔ میں امید کرتا ہوں کہ منسٹر صاحب میری اس ترمیم پر سمپیتھیٹکلی (Sympathetically) غور کرینگے ۔

شری سی ۔ ایچ ۔ وینکٹ رام راؤ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ کلاز (۱۰) کے پراویژو میں ناٹ اکسیڈنگ ففٹین ڈیز (Not exceeding fifteen days) کے الفاظ ہیں ۔ انہیں میں اومٹ کرنا چاہتا ہوں ۔

کلاز (۱۰) میں یہ بتایا گیا ہے کہ کرایہ دار کو کن صورتوں میں اوکٹ (Evcit) کیا جائیگا ۔ جب کنٹرولر یہ سمجھ لیتا ہے کہ کرایہ دار نے ارادتاً کرایہ ادا کرنے سے انکار نہیں کیا ہے تو ایسی صورت میں اس کو ٹائیم لمٹ دیجاتی ہے ۔ یعنی یہ کہ وہ اسکے بعد ۱۵ دن کے اندر بقایا ادا کرے ۔ میں اسکو ماننے کے لئے تیار نہیں ہوں ۔ جب کنٹرولر کو کرایہ دار کی اس نیت کا یقین ہو جاتا ہے کہ اس کی نیت بری نہیں ہے ۔ ممکن ہے دوسری وجوہات بھی ہوں ۔ لیکن بری نیت نہونا تسلیم کرلئے جانے کے بعد ۱۵ دن کی مہلت دینا ٹھیک نہیں ۔ زیادہ مدت دیجانی چاہئے ۔ میں چاہتا ہوں کہ مدت کا تعین ہی نہو ۔ اسکو کنٹرولر کے ڈسکریشن (Descrition) پر چھوڑ دیا جائے کہ وہ تمام حالات کے لحاظ سے جو مدت مناسب سمجھے خود ہی طئے کرے ۔ چاہے اقساط مقرر کردے ۔ کیونکہ اکثر صورتوں میں کرایہ دار یکمشت ادا نہ کرسکنے کی وجہ سے اقساط کے ذریعہ بقایا ادا کرنے پر تیار رہتا ہے ۔ کنٹرولر ان تمام حالات پر غور کرکے حالات کی مناسبت کے لحاظ سے تصفیہ کرسکتا ہے ۔ اسلئے میں کہونگا کہ " ناٹ اکسیڈنگ ففٹین ڈیز " کے الفاظ کو حذف کیا جائے ۔ مجھے امید ہے کہ آنریبل منسٹر صاحب میری اس ترمیم کو قبول کرینگے ۔

شری عبد الرحمن ۔ میری ترمیم دفعہ (۱۰) ضمن (۲) فقرہ (الف ۔ ۵) سے متعلق ہے جس میں یہ بتایا گیا ہے کہ اگر مکان مسلسل چار ماہ تک بند رہتا ہے تو یہ بھی کرایہ دار کو تخلیہ کرنے کے لئے ایک وجہ مالک مکان کو حاصل ہو جاتی ہے ۔ میں چاہتا ہوں کہ ۴ مہینے کی بجائے چھ مہینے کی مدت رکھی جائے ۔ کیونکہ اس قانون میں " معقول وجہ " کا جو ذکر کیا گیا ہے اسکا کہیں تعین نہیں کیا گیا ہے ۔ وہ کنٹرولر کے صوابدید پر چھوڑ دیا گیا ہے ۔ اس میں غلطی ہوسکتی ہے کیونکہ انسان سے غلطی تو ہوتی ہے ۔ اور پھر اس مدت کا کرایہ تو مالک مکان کسی طرح حاصل کر ہی لیتا ہے ۔ ایسی صورت میں چار مہینے کی بجائے مدت چھ مہینے رکھی جائے تو مناسب ہے ۔

میں امید کرتا ہوں کہ میری ترمیم جو ایک معمولی نوعیت کی ہے منسٹر صاحب قبول کرینگے ۔

* شری جی - سری راملو - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (۱۰) ضمن (۳) ضمنی پیرا (۱) میں یہ بتایا گیا ہے کہ

'a residential house of his own in the city, town or village concerned'

If he is not occupying permanently 'a residential house of his own in any city town or village in the State'

یہ الفاظ رکھنا چاہتا ہوں - فسٹ ریڈنگ کے وقت میں نے بتایا تھا کہ دفعہ (۱۰) میں ٹیننٹ کو بیدخل کرنے کی باتیں ہی ہیں - اور منسٹر صاحب تو کہتے ہیں کہ ہم ٹیننٹ کی حفاظت کیلئے یہ بل لائے ہیں - ایسا کہنا ممکن ہے انکے لئے بجا ہو - لیکن اس کلاز میں یہ ہے کہ

'A tenant shall not be evicted....'

اسی ایک جملہ پر انکو ناز کرناچاہئے - اسکے بعد

except in accordance with the provisions of this section

دیگر کسی طریقے سے بیدخل نہیں ہوگا - اسکے لئے کیا کیا چیزیں ہیں ہمارے سامنے نہیں ہیں - کسطرح بیدخل کرنا چاہئے - اسکے لئے کلاز (۱۰) دو صفحے کا ہمارے سامنے صاف طور پر رکھا گیا ہے - اگر مکان کو خراب کرتا ہے تو ایسی صورت میں بیدخل کرسکتا ہے - یہ بھی بتایا گیا ہے کہ اگر خود مالک مکان کے رہنے کیلئے مکان نہو تو وہ ٹیننٹ کو بیدخل کرسکتا ہے - یہ تصور کرنا ہی غلطی ہے کہ لینڈ لارڈ کو خود اپنے رہنے کیلئے مکان نہیں ہوگا - اسکا کہیں نہ کہیں ریسیڈنشیل ہاؤس ہوتا ہے - لیکن اگر سکندرآباد میں اسکا کوئی مکان ہے اور وہ حیدرآباد میں رہتا ہے تو سکندرآباد میں بھی بیدخل کرسکتا ہے - اگر جنگاؤں میں مکان ہے تو وہاں بھی بیدخل کرسکتا ہے - بھونگیر میں بھی بیدخل کرسکتا ہے - اگر سکندرآباد میں رسیڈنشیل ہاوز نہیں ہے تو کرایہ دار کو بیدخل کرسکتا ہے - اگر کریمنگر میں نہیں ہے تو بیدخل کرسکتا ہے - کیونکہ وہاں جاکر دوستوں کے مکان میں ٹھیرنا نازیبا بات ہے - اسطرح ہر جگہ سے وہ بیدخل کرسکتا ہے - وہ جہاں کہیں جانا چاہے وہاں اسکو ایک مکان چاہئے - بمبئی - دہلی - نظام آباد جانا ہوتو وہاں سے بیدخل کرسکتا ہے - بہرحال اسکو ایک رسیڈنشیل ہاوز ہونا چاہئے - یہ بھی عجیب بات ہے - ہاں ہم اسکو قبول کرتے ہیں کہ اگر اس کو اپنا تن بدن چھپانے کیلیئے کوئی آسرا نہیں ہے تو یقیناً ایکویٹی (کے خیال سے ہم اسکو قبول کرینگے - اگر اوس ٹاؤن نین یا اوس ولیج میں جہاں وہ رہتا ہے - اسکے لئے مکان نہو تو ایوکٹ کرنا مناسب ہوگا - لیکن آنریبل ممبر اسکو کس ترازو سے تول رہے ہیں معلوم

Permanent residential house in any city, in any town, or in any village in the State

نہیں - اگر اسکو سٹی میں رہنے کیلئے نہیں ہے تو وہ خوشی خوشی بیدخل کرسکتا ہے - لیکن اگر وہاں رسیڈنشنل هاؤز ہونے کے باوجود بیدخلی کے مواقع دئے جائیں تو میں سمجھتا کہ ٹیننٹ کے حقوق کا اس طرح آپ استحکام کرنا چاہتے ہیں یا ختم کرنا چاہتے ہیں - اسکا تصفیہ آنریبل منسٹر پر چھوڑتا ہوں -

دوسری بات یہ ہے کہ (۳) کے سب کلاز '' سی '' میں یہ لکھا گیا ہے کہ اگر رسیڈنشیل هاؤز کے ایک دو کمروں میں مالک مکان رہتا ہو اور اسکے باوجود تین چار کمرے اور خالی کرانا چاہے تو ایسی صورت میں بھی بیدخلی کی باتیں اسمیں لکھی گئی ہیں -

If he requires additional accommodation for residential purpose or for the purposes of a business which he is carrying on, as the case may be.

اس نقطہ نظر سے بیدخلی کو روکنے کیلئے چھوٹے موٹے لا رہے ہیں وہ یہ کہ

In line 7 of para (*c*) of sub-clause (3) between ' on ' and 'as' insert : 'in the same house.'

اسکا مطلب یہ ہے کہ

If he is carrying on business in the same house and if it is insufficient for that purpose, in that case, he can take. But he should not carry on his business somewhere in Aurangabad, and because it is insufficient, he should take somewhere in Hyderabad or Secunderabad.

تو یہ ہم بھی چاہتے ہیں اگر اسکا مکان ہے - دکان ہے - بزنس (Business) ہے اور وہ مکان سفیشینٹ (Sufficient) نہیں ہے اور وہ فار هز بزنس (for his business) بونافائیڈی (Bonafidy) چاھتا ہے -

the business which he is carrying on in the same house, as the case may be

اگر وہ ان سفیشینٹ (Insufficient) ہے اور وہ ان سفیشینٹ اس وقت سمجھا جائیگا کہ واقعی دکان وغیرہ میں تنگی ہے تکلیف ہے - وہ جگہ کافی نہیں ہورہی ہے - لیکن اس میں جو خرابیاں ہیں انکو دور کرنے کیلئے ہم فنڈامنٹل پرنسپلس (Fundamental Principles) کے تحت ویاکیوم (Vacuum) کو پر کرنے کیلئے جب کوئی چیز لاتے ہیں تو کہا جاتا ہے کہ

It is not the time. The time has not yet arrived.

ایسی باتوں سے جو تشویش پیدا ہوگئی ہے اسمیں کمی ہونے والی نہیں ہے ۔ افسوس ہوتا ہے کہ اس قسم کی باتیں کہی جاتی ہیں ۔ گورنمنٹ یہ چاہتی ہیکہ جو مسائل اوسکے سامنے آرہے ہیں اونکو حل کئے بغیر ختم کرنا چاہتی ہے اور یہ چاہتی ہے کہ مسائل کو لیکر جو لوگ آرہے ہیں انکو دور کرنے کی کوشش کیجائے ۔ جیسا کہ ٹیننسی کے بارے میں ہوا کہ نہ رہے ٹیننسی اور نہ رہیں ٹیننسی کے قوانین ۔ ٹیننسی کو ختم کرکے ٹیننٹ کو زیادہ حقوق پہنچانا چاہئے ۔ اسکے بعد کوئی مسئلہ اسمبلی کے لئے رہیگا ہی نہیں اسطرح بھی سوچا جاسکتا ہے ۔ صرف ڈپٹی منسٹر رہیں اور منسٹرس رہیں تو بس کافی ہے ۔ میں کہونگا کہ اسطرح سے مسائل حل ہونے والے نہیں ہیں ۔ ہمیں تو اسطرح سے سوچنا چاہئے کہ کسطرح ٹیننٹ کو حقوق ملکیت دئے جاسکتے ہیں ۔ اسی وقت کرایہ داروں کا مسئلہ حل ہوسکتا ہے ۔ ہم تو اوس زمانے کو دیکھ رہے ہیں کہ جب ٹیننٹ مالک بن جائے لیکن شائد ہمارا یہ خیال کانگریس پارٹی کی نظر میں ایک خواب ہے ۔ جیسا کہ ایک لیڈی ممبر نے کہا تھا اور انہوں نے لینڈ لارڈ کی وکالت کی تھی ۔ لیکن ہم تو یہ کہہ رہے ہیں کہ کوئی شخص پورے مکان پر دس بارہ سال سے قابض ہے (بحیثیت کرایہ دار) تو پورے مکان کا حق ملکیت اسکو دیا جانا چاہئے ۔ اور ہم یہ چاہتے ہیں کہ مالک مکان کو اس جھنجھٹ سے نجات مل جائے اور وہ تعمیر و ترمیم اور کرایہ وصول کرنے کی مشکلات سے نجات پاجائے ۔ سپریٹ ہاوسز (Separate houses) کے بارے میں ایسا اقدام کیا جائے تو میں سمجھتا ہوں کہ یہ ایک پروگریسیو اسٹپ (Progressive) ہے ۔ میں نہیں سمجھتا کہ جو لوگ دھنوان ہیں انکے لئے کوئی قابل اعتراض بات ہے ۔ آئندہ جو لوگ مکانات بنائینگے انکے آڑے یہ کلاز نہیں آرہا ہے لیکن جو لوگ بناچکے ہیں انکے لئے رکھا گیا ہے ۔ لیکن جب گورنمنٹ کے سامنے ضروری چیزیں لائی جاتی ہیں تو وہ اسکو قبول نہیں کرتی اور جواب میں یہ کہتی ہے کہ '' اٹ ازناٹ دی ٹائم '' (It is not the time) ہے معلوم نہیں کہ رولنگ پارٹی کے پاس ٹائم کے دیکھنے کا کونسا تھرمامیٹر (Thermometre) ہے ۔ جب ہم کچھ کہتے ہیں تو وہ کہتی ہے کہ اٹ از ناٹ دی ٹائم ۔ تو میں بھی آنریبل منسٹر صاحب سے کہونگا کہ اسکے بارے میں بھی آپ تھرمامیٹر رکھکر جانچ لیجئے کہ اسکے لئے بھی وقت ہے یا نہیں ہے ۔ دس سال سے ہم لینڈ ٹو دی ٹلر (Land to the tiller) کا نعرہ لگا رہے ہیں تو وہ مسئلہ اب تک حل نہیں ہوا ۔ میں آشا کرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر ان باتوں کی طرف دھیان دینگے اور مووو آف دی بل مبری ان باتوں کا جواب دینگے ۔ اور اکسپلین (Explain) کرینگے ۔ منسٹر ۔ کی طرح اکسپلین نہ کریں بلکہ ان امور پر روشنی ڈالیں ۔

شری سری پت راؤ نواسیکر ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ کلاز ۱۰ سے متعلق تین امنڈمنٹس پیش ہوئے ہیں ۔ پہلا امنڈمنٹ اوس صورت سے متعلق ہے کہ جہاں مالک

کوئی گیاریج یا کوئی مکان اپنے کاروبار کی غرض سے لینا چاہے ۔ ظاہر ہے کہ کلاز ۱۰ جو قایم کیا گیا ہے وہ اس غرض سے متعلق ہے کہ کرایہ دار سے مالک مکان خالی کرانا چاہے تو خالی کرائے ۔ موجودہ جو کلاز ۳ (اے) ۲-۳ ہے اسکی پہلی صورت یہ ہے کہ گاڑی یا بنڈی یا موٹر رکھنے کیلئے موٹر گیاریج ہو اور اسکو مالک مکان حاصل کرنا چاہے اور اگر اوس مکان میں دوسرے مکانات اسی قسم کے ہیں کہ اون اغراض کے لئے استعمال کئے جاسکتے ہیں تو خالی نہیں کراسکتا ۔ چند الفاظ جو اس دفعہ میں ہیں اون سے کرایہ دار کو نقصان پہنچتا ہے اور مالک مکان کو فائدہ پہنچتا ہے ۔ اس طرح مالک مکان کا اگر خود قبضہ ہے تو اسپر قبضہ رکھنے کا اختیار حاصل ہے ۔ اگر یہاں یہ الفاظ رکھے جائیں کہ اس کو قبضہ رکھنے کا حق صرف اسی قانون کی رو سے ہے تو اسکو فائدہ نہیں پہنچ سکتا۔ چنانچہ اس اعتراض کو رفع کرنے کی غرض سے میں نے پہلی ترمیم پیش کی ہے اور یہ خواہش کی ہے کہ ان الفاظ کو دونوں جگہ سے حذف کیا جائے ۔

"whether under this Act or otherwise."

قبضہ رکھنے کا یہ حق جو مالک مکان کو ہے اوسکو حذف کرنے کی یہ ترمیم اگر منظور کرلیجائے تو اس سے کرایہ دار کو بہت زیادہ فائدہ ہوگا کیونکہ تخلیہ نہیں کرایا جاسکتا

دوسری ترمیم جو اس کلاز میں پیش کیگئی ہے اوس سے مقصود یہ ہے کہ کلاز (۳) اے - ۴ میں بتایا گیا ہے کہ

If the landlord desires to carry out essential repairs or alterations to the house which cannot be made without the tenant vacating the house.

اگر مالک مکان اپنے مکان کی ریپرنگ (Repairing) نہیں کر سکتا ہے تو مکان خالی کیا جائیگا ۔ اس میں یہ بتایا گیا ہے کہ ۔ اس کے علاوہ ایسے حالات بھی پیدا ہوسکتے ہیں کہ کوئی مکاندار اپنے پرانے مکان کو گرا کر وہاں ایک نئی بلڈنگ بنانا چاہے۔ اور یہ کام کرایہ دار کو خالی کرائے بغیر نہیں ہو سکتا ۔اس کے لئے قانون میں کوئی صورت نہیں تھی اس لئے میں نے یہ امنڈ منٹ پیش کیا ہے کہ

bonafide required the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house.

ان صورتوں میں بھی جہاں بلڈنگ یا ری بلڈنگ (Rebuilding) یا ایڈیشنس (Additions) کرنا چاہتے ہیں کرایہ دار کا تخلیہ کرا کے مالک مکان کو ملنا چاہئے ۔

میرا دوسرا جو کانسی کوئینشل امنڈ منٹ (Consequential amendment) ہے وہ یہ ہے۔ اس ترمیم کو اس میں شریک کرکے معزز ارکان کی معلومات کے لئے پڑھکر سنانا چاہتا ہوں ۔

I shall read out sub-para (*iv*), as amended by me.

"If the landlord desires to carry out essential repairs or alterations to the house which cannot be made without the tenant vacating the house or bona fide required the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house."

یہ بالکل صاف ہے۔ وہاں بر بکس اضافہ کرنے کے لئے تین صورتیں سن کی ئئی ہیں۔ وہ اس میں شریک ہو جاتی ہیں کہ ان اغراض کے لئے بھی اس مدن سے کرایہ دار کو بیدخل کرایا جا سکتا ہے۔ اس کے نتیجہ کے طور بر عمکو امنڈ منٹ پراویزو میں کرنا پڑیگا ۔ کیونکہ پہلے پراویزو قائم کرتے وقت ان تینوں امور تو اس میں شریک نہیں کیا گیا تھا ۔ صرف ریپرس یا آلٹریشن کیا جائے تو اس کے بعد پھر وہی مکان کرایہ دار کو ملنا چاھئیے ۔ یہی دو صورتیں اوس میں شریک کی گئی تھیں ۔ لیکن جب امنڈ منٹ قبول ہو جائے گی تو بلڈنگ ۔ ری بلڈنگ اور ادیشنس یہ تینوں صورتیں بھی اوس میں داخل ہو جائے گی ۔ ان صورتوں میں کرایہ دار کو حق ہونا چاھئیے کہ مکان درست ہوجانے کے بعد پھر وہ کرایہ دار کی حیثیت سے رہ سکے ۔ مزید پراویزو میں یہ بڑھایا گیا ہے کہ

Provided further that where a landlord has obtained possession of a house under sub-clause (*iv*), he shall on the completion of the work of repairs or alterations, place the tenant in occupation of the house on the original terms.

تو پھر اور یجنل ٹرم (Original tenant) کے الفاظ قائم نہیں رہ سکتے کیونکہ جب مکانت میں مالک مکان اضافہ کررھا ہے اور تعمیر کرکے جدید طور پر معقول اخراجات کررھا ہے تو پھر مالک مکان کو اس پر مجبور کرنا کہ وہ مدن پھر اون ہی شرائط پر دینا چاھئیے یہ ایک حد تک سختی ہو جائے گی ۔ جب وہ مکان کی تعمیر پر معقول اخراجات کر رھا ہے تو کرایہ میں اضافہ ہونا چاھئیے ۔ اور جدید شرائط کے ساتھ اوسی کرایہ دار کو مکان ملنا چاھئیے۔ ہم اس میں یہ رکھ رہے ہیں کہ تعمیر کے بعد جدید شرائط کے تحت کسی دوسرے کرایہ دار کو مکان دینے کا حق مالک مکان کو نہیں رھیگا اوسی کرایہ دار کو جو پہلے تھا وہ مکان جدید شرائط کے ساتھ دیا جائیگا ۔ میں معزز ایوان کے سامنے وہ پراویژو پڑھ دینا چاھتا ہوں ۔

Provided further that where a landlord has obtained possession of a house under sub-clause (*iv*), he shall on the completion of the work of repairs or alterations, place the tenant in occupation of the house on the original terms

جب مکان کے تخلیہ کی درخواست کنٹرولر کے پاس جائیگی تو وہ مکان خالی کرنے کے احکام دیگا اوس وقت بلڈنگ ۔ ری بلڈنگ اور معقول اخراجات کرنے کے بعد جدید شرائط

کے متعلق بھی کنٹرولر تصفیہ کریگا کہ مکان کی جدید طور پر تعمیر ہونے کے بعد کرایہ دارکو کیا کرایہ دینا چاہئیے ۔ اورکن شرائط کے تحت کرایہ دار کو وہاں میں رہنا چاہئیے ۔ اس لحاظ سے میں نے یہ امنڈمنٹ پیش کی ہے۔ مندرجہ بالا شرائط کے تحت تصفیہ کریگا اون شرائط کے تحت مکرر دستیاب ... ری بلڈنگ ۔ ملنا چاہئیے ۔ اس لئے میں امید کرتا ہوں کہ معزز ایوان اس کو منظور کرلیگا ۔

شری بی ۔ ڈی دیشمکھہ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ دفعہ (۱۰) جو اوکسن (Eviction) کے سلسلہ میں ہے میں سمجھتا ہوں کہ وہ اسی قانون کے اغراض کو بڑی حد تک تبدیل کرنے والا ہے۔ یہ دفعہ بہت طویل طویل مدون کیا گیا ہے ۔ اس کے ذیلی ضمن اور اون کے بھی ذیلی ضمن اے ۔ بی ۔ سی ۔ ڈی وغیرہ رکھے گئے ہیں ۔ اس دفعہ کو اس طرح تقسیم کرکے اس میں مختلف مراحل پیدا کئے گئے ہیں۔ جن کے تحت لینڈ لارڈ یا مالک مکان مختلف حیلوں سے اور مختلف طریقوں سے ٹیننٹ کو بیدخل کر سکتا ہے۔ میں ان تمام مرحلوں کے باوجود اون کو جوں کا توں رکھتے ہوئے دیگر ترمیمات کی روشنی میں ایک چھوٹی سی ترمیم پیش کی ہے ۔ وہ کلاز (۱۰) کے سب کلاز (۵) کے پیرا (اے) کے لئے ہے اوس کی وضاحت کے لئے اسکو پڑھ کر سنانا چاہتا ہوں ۔ .

(5) (*a*) Where a landlord who has obtained possession of a building in pursuance of an order under sub-section (3) does not himself occupy it within one month of the date of obtaining possession, of having so occupied it, vacates it without reasonable cause within six months of such date, the tenant who has been evicted may apply to the controller for an order directing that he shall be restored to possession of the house and the Controller shall make an order accordingly notwithstanding anything contained in this Act.

اس دفعہ کے ضمن (۳) کے تحت مختلف وجوہات بتلائے گئے ہیں کہ لینڈ لارڈ کس صورت میں ٹیننٹ کو بیدخل کر سکتا ہے۔ پہلا حق لینڈ لارڈ کو یہ دیا گیا ہے کہ اگر اوسکی ذاتی رہائش کے لئے اوس مقام پر مکانات نہ ہوں تو وہ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے۔ دوسری شرط یہ رکھی گئی کہ اگر وہ نان رسیڈینشیل پر پز کے لئے کرایہ پر دیا گیا تھا اور لینڈ لارڈ کو اب اون ہی اغراض کے لئے اوس کی ضرورت ہو تو بھی وہ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے۔ اور نوٹس دیکر اوسکو اویکٹ (Evict) کراسکتا ہے۔ تیسری شرط یہ ہے کہ تجارتی اغراض کے لئے بھی لینڈ لارڈ مکان خالی کرا سکتا ہے۔ چوتھی یہ ہے کہ ریپرس (Repairs) کے سلسلہ میں یا مکان میں چینج (Change) کرنے کے لئے بھی نوٹس دیکر خالی کرا سکتا ہے۔ ان شرائط کے

تابع اگر کسی لینڈ لارڈ نے کسی کہ ٹیننٹ کو کنٹرولر کے توسط سے بیدخلی کا نوٹس دے اور مکان خالی کرالے اور اوس کے بعد ایک مہینے کے اندر وہ شخص اون اغراض کے لئے اوسکو استعمال نہ کرے جن کے لئے اوس نے مکان خالی کرایا ہو تو ٹیننٹ پھر دوبارہ درخواست دیکر اپنے قبضہ میں لے سکتا ھے۔ اوس میں یہ بتایا گیا ھے۔

(3) does not himself occupy it within one month of the date of obtaining possession, or having so occupied it, vacates it without reasonable cause within six months of such date...

اس لئے ٹیننٹ کو حق ہوگا کہ وہ چھہ مہینے کے اندر درخواست دے دے کہ اوسکو قبضہ دیا جائے ۔ اوس کے لئے چھہ ماہ کی مدت دیگئی ھے۔ اس کے اندر درخواست دے سکتا ھے۔ کہ اس کو اس مکان پر قبضہ دیا جائے ۔ ٹننٹ کو یہ حق استعمال کرنے کا جو موقع دیا گیا ھے ضمن (٥) میں اوسکو مکمل طور پر استعمال کرنے کا بھی حق ہونا چاھئے ۔ لیکن اس میں چھہ مہینے کی مدت رکھی گئی ھے۔ میں یہ پوچھنا چاھتا ھوں کہ ٹیننٹ کو تین سال کے اندر کیوں قبضہ ملنا نہیں چاھئے ۔ تین سال کی میعاد اس لئے رکھی گئی ھے کہ ممکن ھے کہ دوسرے قوانین کی روشنی میں اس سے زیادہ میعاد نہ رکھی جا سکتی ہو ۔ اس لئے چھہ ماہ کی میعاد کی بجائے اوسکو تین سال کی میعاد کردیجائے ۔ تو موزوں ہوگا ۔ کیونکہ مالک مکان کو تو مختلف شرائط کے تحت بیدخلی کا اختیار دیا گیا ھے اور ٹیننٹ کو یہ حق دیا گیا ھے کہ وہ مسلسل ایک ماہ تک انتظار کرے کہ جن اغراض کے لئے مالک مکان نے مکان خالی کرایا تھا اون اغراض کے لئے آیا وہ استعمال کرتا ھے یا نہیں اگر اون اغراض کے لئے استعمال نہیں کرتا ھے تو چھہ مہینے کے اندر ٹیننٹ کو درخواست دینا چاھئے ۔ اس لئے اس کو تین سال کی مدت کرنا ضروری ھے ۔ مجھے امید ھے کہ آنریبل موور میری ترمیم کو جوکہ مناسب ترمیم ھے قبول فرمائیں گے ۔

*شری کے۔ وینکٹ رام راؤ ۔ آنریبل ممبر شری وی ۔بی راجو صاحب نے جو امنڈمنٹ پیش کی ھے اس سلسلہ میں میں بھی ایک امنڈ منٹ ٹو امنڈ منٹ موو کرنا چاھتا ہوں۔ پورے قانون کو دیکھیں تو معلوم ہوگا کہ اگر مالک مکان کو ذاتی ضروریات کے لئے مکان درکار ہو تو وہ ٹیننٹ کو نوٹس دیسکتا ھے۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ (Transfor of Property act) کے تحت ھی ہم ایسا کر سکتے ھیں ایک مہینے کے بعد کے الفاظ رکھے جائیں تو وھاں مقصد قطعاً بدل جائیگا ۔

'next after notice in writing of the demand of rent in the manner provided in Section 106, Transfer of property act of 1882

اس طرح دفعہ (١٠٦) ٹرنسفر آف پراپرٹی ایکٹ جو ھے اس کے تحت نوٹس دینے کی ضرورت ھے ۔ جو طریقہ اوس میں معین کیا گیا ھے اس میں بھی معین کرنا ضروری ھے۔

کیونکہ سنٹرل ایکٹ بھی ہے اور اس کے علاوہ دفعہ (۱۰۶) کے تحت بعض نتائج مترتب شدہ بھی ہیں۔ کوئی مالک مکان کرایہ قبول کرتا ہے یا کرایہ نہیں لیتا ہے۔ اس سے بھی نتائج مترتب ہونے کے امکانات ہیں۔ اگر کوئی مالک مکان کرایہ قبول کرتا ہے تو یہ سمجھ کر کہ کرایہ دار نے معاہدہ کو رینیو (Renew). کیا ہے اسکو آئندہ بھی جاری رکھا جائیگا ۔ اس طرح دفعہ (۱۰۶) ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ کے تحت جو نوٹس دینے کی ضرورت ہے اوسکے الفاظ یہاں بھی ہونا چاہئے ۔ اسلئے میں نے امنڈمنٹ ٹو امنڈمنٹ پیش کیا ہے میں امید کرتا ہوں کہ آنریبل موور اس کو قبول کرلینگے ۔ کیونکہ آنریبل ممبر کی امنڈمنٹ تو وہ کسی نہ کسی طرح قبول کرنے والے ہیں ۔ ایک میری امنڈمنٹ یہ بھی ہے کہ جب کسی کرایہ دار کو آلٹرنیٹیو (Alternative) مکان مل جاتا ہے تو اوس وقت بھی اوسکو اپنی کرایہ دار کی حیثیت جاری رکھنے کا حق ہوگا ۔ آلٹرنیٹیو ہاوز کے الفاظ جو رکھے گئے ہیں وہ ویگ (Vague) ہیں۔ اس طرح پر کہ حیدرآباد میں یا کسی اور جگہ پر اوسکو ٹمپرری طور پر رہنا پڑتا ہے تو مالک مکان کو یہ کہنے کا حق پیدا ہو جاتا ہے کہ اوسکو آلٹرنیٹیو مکان ملگیا ہے اس وجہ سے مجھے یہ حق حاصل ہے کہ کرایہ دار کو بیدخل کردوں ۔ اس سلسلہ میں مجھے زیادہ کہنے کی ضرورت نہیں ہے ۔ اس سلسلہ میں بمبئی ایکٹ میں جو پراویزن رکھا گیا ہے وہ میں ملاحظہ میں لانا چاہتا ہوں ۔ میں نے جو الفاظ کی سجسٹ کئے ہیں اوس سے بھی وہی نتیجہ نکل سکتا ہے ۔

"If it is not for temporary purposes.

یہاں بمبئی کے ایکٹ میں اس قسم کے الفاظ ہیں ۔ اگر منسٹر صاحب بمبئی ایکٹ کے الفاظ کو جیسے کا ویسا رکھنا چاہتے ہیں تو بھی مناسب ہے ۔ اوس کا سکشن (۱۳) ایل یہ ہے کہ

" that the tenant after coming into operation of the Act has built, acquired, got into the possession of or been allotted with suitable............

یہاں سوٹ ایبل (Suitable) کے الفاظ رکھے گئے ہیں اس کی وجہ سے کرایہ دار کے ساتھ نا انصافی ہونے کا امکان ہے ۔ وہ الفاظ اکچولی (Actualy) لے سکتے ہیں یا بمبئی سکشن کے الفاظ انکارپوریٹ (Incorporate) کرسکتے ہیں یا نہیں تو میری جانب سے جو امنڈمنٹ پیش کی گئی وہ لے سکتے ہیں آپ کہیں تو بھی ایجٹ مطلب نکل جائے تو کافی ہے ۔ اس کے بعد میری امنڈمنٹ پیرا (۲) کے سلسلہ میں رہ جاتی ہے ۔ اگر کرایہ دار کہے کہ مجھے پرمیننٹ ٹیننسی کا حق حاصل ہے تو اوس وقت کرایہ دار کے حقوق ختم ہو جاتے ہیں ۔ یہاں پرمیننٹ

ٹیننسی کے الفاظ اس وجہ سے رکھنے کی ضرورت نہیں کہ دفعہ سب سکشن (۳) میں
بعض صورتیں ایسی مہیا کی گئی ھیں ۔ اگر مالک مکان کوئی دوسرا مکان رکھتا تو ذا
ضروریات کے لئے وہ اس مکان کو نہیں لے سکتا ۔ اور نہ کرایہ دار کو بیدخل کرسکتا ھے
ضمن (۳) میں بعض شرائط آتی ھیں ۔ اگر اوسکے دوسرے مکانات ھیں تو وہ کرایہ د
کو بیدخل نہیں کرسکتا ۔ تو پھر کرایہ دار کی حیثیت برمیننٹ ٹیننٹ کی ھو جاتی ھے
قانونی حیثیت سے تو وہ پرمیننٹ ٹیننٹ رہ سکتا ھے لیکن اگر وہ کہے کہ میں برمیننٹ
ٹیننٹ ھوں تو اوسکے کرایہ داری کے حقوق ختم ھو جاتے ھیں ۔ گویا اس قانون کے
الفاظ ایک دوسرے سے ٹکراتے ھیں ۔ اس کی طرف بھی آنریبل منسٹر کی توجہ مبذول
کراتا ھوں ۔ اس وجہ سے میں نے اس کو حذف کر کے ایک بیرا (۶) پرووائڈ(Provide
)کیا ھے ۔ میں امید کرتا ھوں کہ امنڈمنٹ ٹو امنڈمنٹ اور دوسرے امنڈمنٹس
قبول فرمالینگے ۔

مسٹر ڈپٹی اسپیکر۔ آپ نے جو امنڈمنٹ ٹو امنڈمنٹ دی ھے اوسکی ایک کاپی مجھے
اور ایک کاپی ممبران چارج آف دی بل کو دیجائے اور میں یہ بھی کہدینا چاھتا ھوں کہ
جب بھی امنڈمنٹ ٹو امنڈمنٹ موو کی جائے پہلے سے ھی اوسکی کاپی سپلائی (Supply)
کیجائے تو آسانی ھوگی

The House then adjourned till Half Past Two of the Clock on Thursday, the 8th April 1954.
